



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“LA LEY N° 30741 Y LA SEGURIDAD JURIDICA DEL
DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO SOBRE SU
VIABILIDAD EN EL PERÚ”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADA

Autor:

Amanda Sofía Alejandra Castañeda Avalos

Asesor:

Dr. Robert Santos Zavaleta Neyra

Trujillo - Perú

2021

DEDICATORIA

A mi madre, quien me apoyó en todo momento y fue mi motivación principal para lograr esta meta.

AGRADECIMIENTO

“A mi asesor, Dr. Robert Santos Zavaleta Neyra, por
guiar y brindar su aporte en la presente
investigación”.

“A mi familia, que me brinda su apoyo
constantemente.”

Tabla de contenido

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE DE TABLAS	5
ÍNDICE DE FIGURAS	6
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	8
1.1. Realidad problemática.....	8
1.1.1. Justificación:	10
1.1.2. Limitaciones:	11
1.2. Formulación del problema	11
1.3. Objetivos	11
1.3.1. Objetivo general.....	11
1.3.2. Objetivos específicos	12
1.4. Implicancias	12
1.5. MARCO TEÓRICO	13
1.1.5. Antecedentes de la Investigación	13
1.5.2. Definiciones conceptuales	16
1.5.2.1. Hipoteca Tradicional.....	16
1.5.2.2. Hipoteca Inversa	23
1.5.2.3. Seguridad Jurídica:	36
1.6. Hipótesis.....	39
1.6.1. Hipótesis general	39
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA	40
3.1. Tipo de investigación	40
3.2. Diseño de Investigación	40
3.3. Población y muestra	40
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	42
3.5. Procedimiento	44
3.6. Aspectos éticos.....	45
CAPÍTULO III. RESULTADOS	46
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	86
REFERENCIAS.....	110
ANEXOS.....	116

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1: Diferencias entre hipoteca tradicional y la hipoteca inversa</i>	25
<i>Tabla 2: Muestra no probabilística.</i>	41
<i>Tabla 3: Técnicas e instrumentos</i>	43
<i>Tabla 4: Legislación Comparada-Hipoteca Inversa</i>	49
<i>Tabla 5: Naturaleza Jurídica de La Hipoteca Inversa-Abogados en Derecho Civil</i>	52
<i>Tabla 6: Especialistas en Derecho Civil</i>	68
<i>Tabla 7: Especialistas en Derecho Bancario y Financiero</i>	72
<i>Tabla 8: Especialistas en derecho civil-Seguridad Jurídica Hipoteca Inversa</i>	73
<i>Tabla 9: Entrevista a Dra. Blanca C. Oliver Rengifo de Kobashigawa</i>	76
<i>Tabla 10: Entrevista a Dr. Santos E. Urtecho Navarro</i>	77
<i>Tabla 11: Entrevista a Dr. Jorge A. Zegarra Escalante</i>	78
<i>Tabla 12: Entrevista a Dr. Omar A. Paz Castillo</i>	79
<i>Tabla 13: Entrevista a Dr. Edgardo Bagate Quispe Villanueva</i>	81
<i>Tabla 14: Entrevista a Dr. José Carlos D. Fort Cabrera</i>	82
<i>Tabla 15: Entrevista al Dr. Marvin Valderrama Escobar</i>	83
<i>Tabla 16: Entrevista al Dr. Sixto G. Chávez Avalos</i>	84

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Ilustración 1:</i> Viabilidad de la aplicación de la HI en el Perú	66
<i>Ilustración 2:</i> Regulación de la Ley N° 30741	67
<i>Ilustración 3:</i> Riesgos de la Hipoteca Inversa	67
<i>Ilustración 4:</i> Afectación a la Seguridad jurídica del deudor y acreedor	73
<i>Ilustración 5:</i> Objetivo principal de la Ley N°30741	75

RESUMEN

La presente investigación de tesis realiza un análisis para señalar cuáles son las deficiencias que surgen en la aplicación de la Ley N° 30741 que regula la Hipoteca Inversa para determinar la necesidad de modificarla y poder garantizar la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero con respecto a su viabilidad en el Perú.

El tipo de investigación es cualitativa, para lo cual se utilizó el diseño no experimental, transeccional, correlacional-causal. La población estuvo constituida por los documentos normativos y abogados especialistas en derecho civil y derecho bancario y financiero de la provincia de Trujillo.

La hipótesis a validar establece que las deficiencias que determinan la necesidad de modificar la Ley N° 30741 que regula la hipoteca inversa en el Perú y poder garantizar la seguridad jurídica tanto del deudor como el acreedor financiero con respecto a su viabilidad en el ordenamiento peruano son: a) la longevidad del titular o titulares y beneficiarios del crédito; b) variación de la tasa de interés del préstamo y c) el riesgo de que las entidades financieras con el tiempo podrían convertirse en inmobiliarias.

Se ha concluido que la hipoteca inversa es una garantía real con características especiales, sin embargo, la Ley N° 30741 debe modificarse para que la hipoteca inversa, como garantía real sea más atractiva en su utilización en el mercado financiero, teniendo en cuentas las deficiencias identificadas que podrían generar la inaplicación de la misma en el transcurso del tiempo.

Palabras clave: Ley N° 30741, hipoteca inversa, seguridad jurídica, deudor, acreedor financiero.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

La hipoteca inversa, nace en busca de atender la necesidad de los adultos mayores que requieren un sustento económico en sus años de retiro, pues sus pensiones previsionales resultan insuficientes para mantener la calidad de vida a la que estaban acostumbrados, la ejecución de dicha garantía será al momento del fallecimiento del titular o titulares del crédito, siendo así, que el origen de la hipoteca inversa se dio en el derecho anglosajón, alrededor del siglo XX en los años treinta, conocida en ese tiempo como *home - equity reversion*, sin embargo, es hasta el año 1965 aproximadamente que este tipo de negocio aparece en su concepción actual, siendo muy utilizada desde entonces en los países de Reino Unido y Estados Unidos.

Por otra parte, la hipoteca inversa al pasar de los años - en el contexto internacional- cumple una finalidad importante, que es dotar a las personas de tercera edad de un instrumento jurídico-financiero más, al que pueden optar en un momento de su vida, dentro de un abanico de posibilidades, ya que no todas cuentan con una pensión de jubilación o dicha pensión suele ser limitada. Por ejemplo, en Perú el 12,7% de la población hasta el año 2020 es representada por personas de la edad de 60 años a más, siendo así que el 40,0% se encuentran afiliadas a una pensión de jubilación, de las cuales solo el 21,5% reciben su pensión por medio de la ONP, el 11,7% por medio de la AFP y el 4,3% a la Cédula Viva.

En España, con la dación de la Ley 41/2007 se regula la “Hipoteca Inversa”, la cual es definida como un préstamo o crédito garantizado sobre un bien inmueble que constituya vivienda habitual del solicitante y beneficiarios de este con una edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o con discapacidad.

En el Perú, con fecha 23 de mayo del 2017 se presentó el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, con el objetivo de incorporar la “Hipoteca Inversa” en la legislación nacional, proyecto que motivó la promulgación de la Ley N° 30741 el 28 de marzo del 2018 y su Reglamento se aprobó el 05 de setiembre del 2018, mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF.

Sin bien es cierto con la dación de la Ley N° 30741, de la exposición de motivos de su Reglamento se busca el mismo fin que la ley española, la ley peruana, se diferencia de la ley española, en lo siguiente: la legislación española, tiene por especificado en su artículo 1 inc. a), la edad del solicitante y los beneficiarios que pueden acceder a este derecho real de garantía, el cual es de 65 años para adelante tomando en cuenta su esperanza de vida, por su lado, en la legislación peruana en su artículo 1 solo se refiere a la hipoteca inversa como “un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos...”, no considerando edad límite como la española, esta exclusión de la edad fue dada por recomendación del Banco Central de Reserva, para ampliar a cualquier persona que tenga una propiedad inmueble y pueda acceder al crédito, este comentario fue dado en el debate de fecha 21 de febrero del 2018 por el presidente de la comisión de justicia Salvador Heresi.

Teniendo en cuenta, que actualmente el mundo está sobrellevando una pandemia por la Covid-19 obligando a las personas a un confinamiento obligatorio, trayendo como consecuencia el aumento de la tasa de desempleo en especial de personas vulnerables que sobrevivían con sus trabajos diarios e informales. En el Perú, existe un 70% de la población que tienen trabajos informales y la falta de ahorros que les permita subsistir la situación actual.

Es por ello, que la Hipoteca Inversa en estos momentos sería de gran ayuda para las personas vulnerables de la tercera edad que han perdido su trabajo y que tengan una propiedad a su nombre para que puedan usarla como una fuente de ingresos hasta el día de su fallecimiento.

En consecuencia, la Ley N° 30741 genera riesgos para el deudor como: la variación de la tasa de interés, riesgo crediticio, riesgo de liquidez, ya que con el pasar del tiempo y sin tener una certeza de la esperanza de vida del prestatario, los intereses que genere la deuda podrían aumentar y superar el valor de la tasación inicial del bien inmueble, asimismo, el pago de todos los gastos originados para la constitución, liberación y ejecución de la hipoteca inversa debe correr por cuenta del prestatario, considerando que la hipoteca inversa fue creada como ayuda económica a personas vulnerables, con escasos recursos, con edad avanzada y precaria salud. Estos riesgos que se presentan con la implementación de la hipoteca estarían vulnerando la seguridad jurídica del deudor y desprotegiendo sus intereses.

Asimismo, existen riesgos para el acreedor financiero como: la esperanza de vida de la persona, puesto que en la legislación peruana no determina la edad del titular haciendo más incierta la duración de la hipoteca inversa, otro riesgo es al momento de la ejecución de la garantía, ya que su principal interés de las entidades financieras es recuperar el crédito préstamo de la misma forma que se desembolsó, más no quedarse con el inmueble. Estos serían los riesgos más comunes que podría hacer perder el interés en las entidades financieras y no ofrecerlas.

1.1.1. Justificación:

Por estas razones, surge la necesidad de realizar el presente proyecto de investigación, ya que el problema que se aborda es de índole actual y con bastante repercusión social como jurídica, a fin de identificar las deficiencias que determinaran

una modificatoria en la Ley N° 30741 de la hipoteca inversa para garantizar la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero con respecto su viabilidad en el ordenamiento peruano, considerando los riesgos explicados anteriormente sobre su normativa y reglamentación.

Asimismo, los resultados se establecerán en nuevos enfoques y una alternativa útil al sistema previsional, que servirá a las personas y entidades financieras; a la vez, se pretende aportar criterios teóricos sobre la hipoteca inversa, lo que servirá para contribuir a un sustento de futuros estudios, ya que se recabará información doctrinaria tanto nacional como internacional.

Por último, el problema de investigación resulta viable, porque existen artículos doctrinarios que hablan de como se ha venido dando la aplicación de la hipoteca inversa en otros países. Lo que permitirá dar un mayor alcance a su aplicación de la Ley N° 30741, y plasmar los conocimientos obtenidos a fin de analizar las variables propuestas.

1.1.2. Limitaciones:

No se ha presentado limitaciones para el desarrollo del trabajo y así poder lograr el objetivo general.

1.2. Formulación del problema

¿Cuáles son las deficiencias que surgen en la aplicación de la Ley N° 30741 que regula la Hipoteca Inversa para determinar la necesidad de modificarla y poder garantizar la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero con respecto a su viabilidad en el Perú?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Señalar cuáles son las deficiencias que surgen en la aplicación de la Ley N° 30741 que regula la Hipoteca Inversa para determinar la necesidad de

modificarla y poder garantizar la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero con respecto a su viabilidad en el Perú.

1.3.2. Objetivos específicos

- Determinar la naturaleza jurídica de la Hipoteca Inversa en la legislación nacional y derecho comparado.
- Analizar la viabilidad de la hipoteca inversa en el Perú.
- Analizar el principio de seguridad jurídica derivado de la hipoteca inversa.
- Conocer los criterios doctrinarios con respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa

1.4. Implicancias

El presente trabajo se justifica en razón de la transcendencia actual del tema en el contexto de la problemática encontrada en la realidad social puesto que han surgido críticas y desacuerdos con la incorporación de la hipoteca inversa en nuestra legislación peruana.

En un **nivel teórico**, la presente investigación aportará criterios teóricos sobre la hipoteca inversa, tanto en el derecho nacional como en el derecho comparado donde tiene su origen, reuniendo diversas opiniones de autores acerca de la efectividad de la misma, añadiendo el desarrollo de una posible modificatoria en la legislación nacional por existencia de riesgo que pongan en perjuicio la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero.

En el **aspecto práctico**, la presente investigación brindará una solución posible para la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú, la cual desde su regulación no se ha puesto en marcha en ninguna entidad financiera, puesto que necesita algunos ajustes tanto en la ley como en su reglamento, ya que si continua sin utilizarse la ley, podría perderse su interés y quedaría en el olvido; así el motivo primario de la presente tesis es brindar una alternativa

de solución al origen de la problemática, lo que llevaría a mejorar a la Ley N° 30741.

Finalmente, respecto al **ámbito metodológico**, los resultados de la presente investigación, aportarán información necesaria que ayudarán a crear una nueva perspectiva para el cambio de la Ley N° 30741 con respecto a la hipoteca inversa en el Perú. Todo ello contribuirá para el análisis de conceptos, criterios doctrinarios y de las legislaciones extranjeras, para poder brindar así una mejora en la ley de hipoteca inversa y garantizar la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero.

1.5. MARCO TEÓRICO

1.1.5. Antecedentes de la Investigación

La presente investigación cuenta con los siguientes antecedentes de estudio.

En el ámbito nacional se encontró el siguiente antecedente:

- Soriano y Palacios (2016). En su tesis titulada la “Hipoteca Inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años”, Tesis para optar por el título de abogado, en la Universidad Andina del Cusco, llegando a las conclusiones siguientes: Por su lado, la Hipoteca Inversa, es semejante a la hipoteca común, sin embargo, se diferencia en que está dirigida a cierta población. La acreedora al deudor es quien paga periódicamente y es ejecutable al fallecimiento del deudor o del último beneficiario. La propiedad hipoteca debe ser la vivienda habitual del deudor y esta propiedad, deberá estar asegurada contra daños. (p,191)
- Rosario y Guevara (2018). En su tesis titulada la “Posibilidad de la Hipoteca Inversa en el Marco Constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor”, Tesis para optar el título de Abogado en la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, llegando a la conclusión siguiente: La muestra de adultos mayores bajo observación informa un alto porcentaje de ellos tienen la calidad de propietarios de la

casa que habitan, y que sus ingresos son limitados afectando sus expectativas personales en el mejoramiento de su calidad de vida. (p, 135)

- Morales (2020). En su tesis titulada la “Hipoteca Inversa: Análisis y Recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú”, Tesis para optar el título de Abogado en la Universidad Ricardo Palma, llegando a la conclusión siguiente: Por ende, la hipoteca inversa, a pesar de los beneficios que otorga, es una herramienta aún insuficiente, la cual requiere cambios en nuestra legislación, para que realmente sea útil y atractiva, a fin de que sean efectivamente ofrecidas por las entidades financieras y beneficiosas para los consumidores, considero firmemente que con la participación e incentivos del Estado la hipoteca inversa le daría un distintivo propicio, que podría evitar su desuso, reconocer su función social y permitir su acogida a la sociedad, consagrándose finalmente como una figura idónea, justa y razonable. (p, 80)
- Olivera (2020). En su tesis titulada la “Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741”, Tesis para optar el título de Abogado en la Universidad de Piura, llegando a la conclusión siguiente: La incorporación de la hipoteca inversa en el Perú es una gran iniciativa que esperamos sea de gran ayuda para la mayor cantidad de gente posible. No obstante, su normativa debe ser perfeccionada, a efectos de que este producto financiero pueda ser ofrecido a los peruanos lo más pronto posible. (p, 81)

En el ámbito internacional se encontró los siguientes antecedentes:

- Cabrero (2017). Es su tesis titulada la “La hipoteca inversa: el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica”, Tesis para optar el título de doctorado en Derecho y Ciencias Sociales, en la Universidad Nacional de Educación a Distancia-UNED de España, llegando a la conclusión siguiente: La hipoteca inversa

presenta un inconveniente con respecto a que no cubre el riesgo de longevidad, ya que si el interesado sobrevive a la edad estimada de la operación, dejará de percibir los ingresos complementarios, lo cual debe advertirse tanto como al deudor que debe evitar situaciones de necesidad en el futuro, como para el acreedor con el incremento de las obligaciones con ellos contraídas. (p, 178)

- Casademunt (2016). En su Tesis titulada la “Hipoteca Inversa: Instrumento de Previsión Social”, Tesis para optar el título de Abogado, en la Universidad de Barcelona, llegando a la conclusión siguiente: En el caso de las entidades financieras, el riesgo que suponen las grandes variaciones experimentadas en el valor de los inmuebles provoca un desincentivo a ofertar este tipo de producto. Por ello, se considera que la situación ideal, aunque casi utópica, sería regular el precio de los inmuebles que se constituyan como vivienda habitual. De esta forma, no se producirían oscilaciones tan bruscas en los precios, suponiendo un menor riesgo. (p,39)
- Méndez (2017). En su Tesis titulada la “Función social de la hipoteca inversa”, Tesis para optar el título de Abogado, en el Colegio Universitario de Estudios Financieros-Madrid, llegando a la conclusión siguiente: Si bien la implementación de la hipoteca inversa, en nuestro ordenamiento jurídico, ha ensalzado la función social del inmueble, las condiciones sobre las que se constituye este contrato no son siempre del todo favorables. Desde la perspectiva del solicitante, el valor de la tasación que está dispuesta a aceptar la entidad prestamista suele ser inferior al deseado. (p, 51)
- Montero (2014). En su Tesis titulada la “Estudio de Viabilidad para la Implementación de la Hipoteca Inversa en Mar del Plata 2013/2014”, Tesis para optar Maestría en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, en la Universidad Nacional de Mar del Plata, llegando a la conclusión siguiente: Si analizamos las razones de la no

contratación, podemos concluir que el problema no está en el instrumento, sino en cuestiones exógenas, como lo son la inseguridad jurídica, la desconfianza en los Bancos (que reafirma la inseguridad jurídica) y la inflación. Estos problemas macroeconómicos estructurales son de difícil resolución y sin duda si se resolvieran, es muy probable que la Hipoteca Inversa no fuera necesaria. (p, 100)

- Fernández da Costa (2019). En su Tesis titulada “Hipoteca Inversa: Un Nuevo Producto Financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile”, Tesis para optar el título de Magister, en la Universidad de Chile, llegando a la conclusión siguiente: Para que la Hipoteca Inversa resulte un éxito y con beneficios para todas las partes, se tienen que seguir las reglas establecidas en la futura ley a cabalidad, donde las instituciones financieras se encuentren resguardadas y controladas y en todo momento existan las garantías suficientes para poder otorgar el préstamo sin problemas y que el cliente cuente con la información clara y precisa para suscribir el contrato. Para esto es importante recoger la experiencia de aquellos países que han desarrollado este producto hace muchos años. (p, 121)

1.5.2. Definiciones conceptuales

1.5.2.1. Hipoteca Tradicional

1. Concepto y Naturaleza Jurídica

El artículo 1097 del Código Civil Peruano, tiene noción de la hipoteca de la siguiente forma:

“Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.”

En ese contexto, el Código Civil establece la naturaleza jurídica de la hipoteca como un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles debidamente singularizados y sometidos al régimen de publicidad, no implica la desposesión del deudor, lo cual es una ventaja para él ya que no altera el uso o la explotación normal del bien. (Palacios, 2002, p.59)

La hipoteca solo puede garantizar una obligación de dar una suma de dinero, y no una de hacer o de no hacer. La razón es que la hipoteca desemboca, en caso de incumplimiento del deudor, en la venta del bien gravado. Asimismo, la hipoteca no exige que el bien se entregue al acreedor. El constituyente de la garantía se queda con la posesión del bien y sigue usándolo y disfrutándolo y hasta puede disponer de él. (Avendaño V. y Avendaño A., 2017, p.131)

Para Vásquez (2011), la hipoteca es una garantía de propiedad para asegurar el pago de una deuda; de tal manera que si el deudor falta al pagar al prestamista o acreedor hipotecario, este tiene derecho sobre el préstamo y ejecutar la propiedad para asegurar que su préstamo sea pagado. (p, 41)

De igual forma, Canelo (2012), define la figura jurídica de la hipoteca como un derecho real de garantía, el cual, a través de la afectación de un bien inmueble, garantiza la estricta observancia y cumplimiento de cualquier obligación, sea propia o proveniente de un tercero. En esa línea, agrega que esta garantía no conlleva a una desposesión automática, sino que procede tras la falta de cumplimiento de las obligaciones crediticias. Por ello, cabe añadir que estos actos son ejecutados por el acreedor, en razón que éste posee los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. (p,121)

De las definiciones anteriores, se puede determinar que la naturaleza jurídica de la hipoteca es ser un derecho real y accesorio afecto a un valor o crédito que tiene sobre un bien inmueble por concederle el derecho de *ius persecuendi* (derecho de persecución) al acreedor para embargar y vender el bien del deudor para saldar la obligación incumplida. Asimismo, le permite al deudor seguir usando y disfrutando el bien sin necesidad de existir una desposesión del mismo.

Algunas definiciones de la hipoteca en el derecho comparado:

En el artículo 3108 del Código Civil Argentino, define a la hipoteca como un derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero sobre los bienes inmuebles que continúan en poder del deudor.

En el artículo 2432 del Código Civil Colombiano: La hipoteca recae sobre inmuebles singularizados, los que continúan en poder del deudor o constituyente, para garantía del cumplimiento de una obligación, quedando facultado el acreedor para realizar el valor del inmueble y pagarse preferentemente.

En la legislación española, en su artículo 104 de la Ley Hipotecaria: la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, y en su artículo 105 indica que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor. Y así, como todos los derechos reales de garantía, asegura el cumplimiento de una obligación, facultando a su titular para, si es incumplida, promover la venta del inmueble gravado.

2. Características:

a. Es un derecho accesorio

Esta característica como lo hace notar Hernández (2014), quien señala que la hipoteca

es accesoria porque se contrae en seguridad de otra obligación principal. (p, 450)

En la opinión de Gonzáles (2007), es accesoria porque la hipoteca por sí sola no tiene independencia, sino depende de todo cuanto le sucede a la obligación principal, si ésta se extingue desaparece la hipoteca, lo contrario no funciona (p,805). Y como señala, Avendaño y Avendaño (2017), la hipoteca no podrá existir sin su soporte necesario, a saber, el crédito. Asimismo, indica que la hipoteca puede garantizar cualquier obligación válida, ya sea simple o modal, propia o de un tercero. En estricto, la hipoteca garantiza obligaciones de dar suma de dinero. (p, 133)

b. Es un derecho indivisible

Un carácter jurídico de la hipoteca es su indivisibilidad, de tal manera que recae sobre el todo y cada una de las partes, y si el bien hipoteca se divide, todas y cada una de las partes continúan gravas en garantía del cumplimiento o pago. (Cas.N°306-97, Arequipa)

Díaz (como se citó en Arias-Schreiber, 2002) señala que la indivisibilidad es una de las modalidades más típicas del derecho real de hipoteca establecida en favor del acreedor, quien, mediante la indivisibilidad, tiene garantizado su crédito con todos y cada uno de los inmuebles afectados y con cada parte de ellos, todo lo cual responde al pago íntegro de dicho crédito y cada fracción del mismo.

Por lo tanto, la indivisibilidad de la hipoteca, el deudor tiene derecho a la reducción del gravamen y adecuarlo al monto real de la obligación. (Palacios, 2002, p.61)

c. Temporalidad

En palabras de Arias-Schreiber (2002), la hipoteca necesariamente se resuelve en el tiempo, sea por la cancelación de la obligación que garantiza, sea por la realización del bien o cualquiera de las formas de extinción del gravamen. (p, 649) Agrega Beaumont (citado por Varsi y Torres, 2018), que el plazo de la hipoteca puede ser inicial o suspensivo, final o resolutorio, así como cierto e incierto. Pasado el plazo, final o resolutorio, no podrá ejecutarse el bien gravado con la hipoteca. (p.164)

d. Especialidad

Esta característica de la hipoteca se adopta de dos formas:

- La especialidad en cuanto al bien: Exige que el gravamen recaiga sobre inmuebles específicamente determinados, por otro lado, no puede haber hipoteca sobre bienes futuros. (Becerra, 2011, p.616), además, Avendaño y Avendaño (2017) señalan que el bien que se hipotecan debe individualizarse, el deudor puede hipotecar alguno, varios o todos los inmuebles de su propiedad siempre y cuando cada uno de ellos esté perfectamente concretizado.
- La especialidad en cuanto al crédito: Determina la obligación y la cantidad por la cual se constituyó el gravamen; por lo contrario, la ausencia de especialidad en la hipoteca, determina la nulidad del acto jurídico constitutivo de la hipoteca. (Palacios, 2002, p.62).

e. Literalidad

Según Canelo (2012), la garantía únicamente responderá a lo que el constituyente de forma literal se ha obligado en el título constitutivo. (p,123)

El principio de literalidad engloba a lo que requiere y pide esta garantía, ni más ni menos, toda vez que se rige por lo que se ha pedido y establecido en la constitución o en algún momento posterior, de la hipoteca. (Varsi y Torres, 2017, p.169)

f. Formalidad

En palabras de Varsi y Torres, la forma de constituir la hipoteca se da por escritura pública con intervención de un notario, o como la ley lo establezca. (p,169)

g. Publicidad

Se refiere a la inscripción de la hipoteca en Registros Públicos, siendo un carácter esencial, y permite la oponibilidad de terceros. De acuerdo con Varsi y Torres (2017), la publicidad de la hipoteca conlleva que esta sea un derecho de constitución registral, porque al no existir desplazamiento de la posesión a favor del acreedor hipotecario, los terceros requieren conocer la existencia del gravamen. (p, 171)

3. Clases

a) Voluntarias o consensuales

“Son voluntarias las establecidas por negocio jurídico, es decir, contrato entre hipotecante y acreedor hipotecario; pues todo propietario tiene derecho a disponer de su inmueble, tiene igualmente el derecho de constituir una hipoteca a favor de tercero.” (Palacios, 2002, p, 63)

Conforme a lo expresado en el párrafo anterior, “la hipoteca también puede ser constituida por un propietario para garantizar la deuda de un tercero. Mediante ésta, el propietario actuará como garante hipotecario del préstamo del deudor.” (Morales, 2020, p, 22)

Según Vásquez (2013), agrega que toda hipoteca tradicional está sometida a la publicidad y sólo produce efectos respecto de terceros por medio de la inscripción

en los Registros Públicos, pues, tal como ya se ha señalado, todo deudor y acreedor que pacten un negocio jurídico requerirán seguir el trámite registral correspondiente a fin de evitar observaciones y posteriores nulidades a la hipoteca. (p,62)

En palabras de Gonzáles (2007), esta clase de hipoteca nace de la libertad contractual que ejercitan las personas para el préstamo o crédito; gracias al ejercicio de esa libertad contractual para la disponibilidad patrimonial, tanto por parte del acreedor como del deudor, es posible provocar que la voluntad se tangibilice en un acto jurídico escrito; es decir, para la decisión de otorgar o no el préstamo o crédito. (p,819)

b) Hipotecas Legales

El artículo N° 1118 del Código Civil Peruano indica otros supuestos de hipotecas legales establecidas en otras leyes, como son:

- 1.- La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
- 2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
- 3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

Planiol-Ripert y Beque (como se citó en Vásquez, 2013), definen a la hipoteca legal como la de pleno derecho la ley une a un crédito, sin que sea necesario que el acreedor haya de hacer que se le constituya por contrato expreso; antiguamente se denominaban hipotecas tacitas. (p, 62-63)

La diferencia entre hipotecas voluntarias y legales radica principalmente en su origen, por nacer de la libre voluntad de los interesados en el primer caso y por imponer su constitución la ley, en el segundo. Aquí no se trata que las hipotecas legales nazcan directamente de la ley; sino que exista la base en algún precepto legal para poder exigir la celebración del acto constitutivo. (Gonzáles, 2007, p, 825)

4. Extinción de la hipoteca

Código Civil Peruano, Artículo 1122.- La hipoteca se acaba por:

- 1.- Extinción de la obligación que garantiza.
- 2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- 3.- Renuncia escrita del acreedor.
- 4.- Destrucción total del inmueble.
- 5.- Consolidación.

1.5.2.2. Hipoteca Inversa

1. Concepto

La hipoteca inversa, es propuesta para los adultos mayores de 65 años, quienes pueden acceder a este beneficio para solicitar un crédito por parte de la entidad financiera, dando como garantía un inmueble que se encuentre en su propiedad, para que una determinada cantidad de dinero prestado sea abonado de manera total o parcial, así también se le permite al deudor seguir viviendo en el inmueble sin ser necesaria la desposesión del mismo. Este tipo de hipoteca será ejecutable cuando el titular del crédito fallezca.

En la legislación peruana por medio de la Ley N° 30741, define a la hipoteca inversa en su artículo 2, de la siguiente manera:

“Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares...”

Quinteros (2018), señala que la denominada hipoteca inversa puede ser definida como un crédito otorgado por una entidad financiera, usualmente desembolsado en cuotas periódicas a lo largo de muchos años, en favor del titular de un inmueble que lo afecta en garantía del crédito recibido. (p,52)

En la opinión de Monti y Jiménez (2018), la Hipoteca Inversa es un contrato de crédito mediante el cual una empresa financiera pone a disposición de una persona natural una suma de dinero, la que podrá ser desembolsada en una sola armada o de forma periódica; en cuanto a la fecha de exigibilidad del crédito. (p, 156)

La definición mejor regulada de la hipoteca inversa se encuentra en la legislación española en la Ley 41/2007, en su disposición adicional primera:

“....se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos: a) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento; b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas; c) que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios; y d) que la vivienda hipotecada

haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen....”

Dicho con palabras de Rodríguez-Carreño (2018), algo que caracteriza a la hipoteca inversa por encima de todo es una de sus condiciones básicas e imprescindibles: se trata de un producto financiero destinado especialmente a los mayores de 65 años, aunque también contempla situaciones de gran dependencia, independientemente de la edad. La otra gran condición es que el solicitante o los solicitantes del producto deberán ser los titulares del inmueble sobre el que se pide la hipoteca. (p, 15)

De las definiciones anteriores, se puede determinar que la hipoteca inversa es un préstamo con características especiales. Por lo tanto, lo que diferencia a la hipoteca inversa de la convencional, es el pago de la suma de dinero que se puede entregar de manera periódica y la entidad financiera solo podrá exigir el cumplimiento de la garantía cuando se dé el fallecimiento del deudor o beneficiarios.

2. Diferencias entre hipoteca tradicional y la hipoteca inversa

Como expresan (Concha & Lladó, 2013), existen ciertas diferencias entre la hipoteca tradicional y la hipoteca inversa no solo en función, sino también en sus elementos que la constituyen.

Tabla 1: Diferencias entre hipoteca tradicional y la hipoteca inversa

HIPOTECA TRADICIONAL	HIPOTECA INVERSA
Propósito: Garantizar el crédito para Adquirir o enajenar un inmueble	Propósito: Generar ingresos al titular o beneficiarios
Público objetivo: Población en general	Público objetivo: propietarios de avanzada edad.

Evaluación previa: se evalúa la capacidad de pago de los prestatarios.	evaluación previa: se evalúa la vivienda, la esperanza de vida del propietario, no es necesaria una evaluación de capacidad de pago.
Pago: Durante el periodo del préstamo, el prestatario realiza pagos mensuales por lo que el principal se va amortizando.	Pago: El prestatario recibe pagos mensuales y periódicos sin tener que amortizar el crédito.
El activo del prestatario se incrementa con el tiempo, mientras el préstamo se va amortizando.	El activo del prestatario se reduce con el tiempo, mientras el importe del préstamo (deuda) se incrementa con el tiempo.
El cliente tiene incentivo a invertir en el mantenimiento de la vivienda	El cliente tiene menos incentivos a invertir en el mantenimiento de la vivienda
El cliente debe pagar la deuda	El cliente no tiene la necesidad de pagar la deuda mientras ocupe la vivienda, pero debe pagar los tributos relacionados con la vivienda y contratar un seguro para la protección de la vivienda.
Se ejecuta ante el incumplimiento de pago de la obligación.	Su vencimiento se da al fallecimiento del último de los titulares o beneficiarios, y es ejecutable cuando se da en remate el bien en garantía o cuando los herederos cancelan la deuda.

Fuente: La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano. Concha y Lladó.

3. Procedimiento de acceso a la hipoteca inversa

Para los autores Varsi y Torres (2019), existen tres etapas o fases relativas para el funcionamiento de la hipoteca inversa: (p,184)

a) Préstamo y constitución de la hipoteca inversa. -

Según Morales (2020), la primera etapa se resumiría en lo siguiente:

La entidad financiera debe contar con un asesor especializado para informar sobre los beneficios y desventajas de la hipoteca inversa al cliente, asimismo, se evalúa al cliente tomando en cuenta los requisitos principales: la edad y valor del inmueble. (p. 32)

De igual forma, la hipoteca inversa debe estar sujeta los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley N° 30741. Se debe tasar el inmueble con un especialista que determine el valor comercial de la vivienda, y conociendo el valor del inmueble más el tiempo estimado de la esperanza de vida de la persona, se podrá calcular el crédito y la renta mensual que se les brindaría a los clientes solicitantes.

Así como, la hipoteca tradicional, la hipoteca inversa debe ser formalizada por escritura pública para su posterior ingreso a los Registro Públicos a fin de dar validez.

b) La ejecución del desembolso del crédito

Varsi y Torres (2019), señalan que:

El propietario conserva el derecho a usar y disfrutar del inmueble mientras permanezca con vida. Durante dicho periodo, la entidad autorizada otorga una renta la cual se efectuará en una sola armada o mediante abonos durante el plazo pactado en el respectivo contrato. Pudiendo así, el titular o titulares podrán designar a uno o más beneficiarios para que cuando fallezca el titular o titulares ocurra antes del desembolso total del crédito puedan recibirlo a su favor a cargo de la entidad acreedora. (p.185)

c) Recuperación o retorno

Se da con el fallecimiento del último propietario del inmueble, por lo tanto, la entidad financiera deberá ofrecer a los herederos la posibilidad de asumir la deuda y lo cancelen dentro del plazo establecido, pudiéndose quedar con el bien inmueble.

Al contrario, vencido el plazo de 60 días según el artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que regula la hipoteca inversa y sin que se haya cancelado la deuda, la

entidad acreedora estará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito. Dicha ejecución se podrá efectuar extrajudicialmente y judicialmente.

4. Elementos del contrato de hipoteca inversa

4.1.Elemento personal:

a) Solicitante

Este tipo de hipoteca va dirigido a personas con cierta edad (por lo general 65 años), que son titulares de una vivienda y desean liquidez para afrontar sus últimos años, gozando de una mejor calidad de vida. (Medina, 2015, p.94)

Es importante mencionar, que el capital prestado depende principalmente de la edad del prestatario, es decir, cuanto más joven sea el prestatario menor será el capital concedido, y, por tanto, el resultado es que esta clase de préstamos van dirigidos generalmente a personas mayores. (Taffin, 2004, p.4)

Así también, la hipoteca inversa brinda apoyo a las personas con dependencia severa o gran dependencia de acuerdo a lo establecido en la legislación española. Siguiendo este contexto, la propia figura jurídica de la hipoteca inversa, por su naturaleza, no resulta del todo adecuada a este grupo de personas con dependencia severa o gran dependencia, puesto que no se obliga a que la edad sea superior o igual a los 65 años. El carácter vitalicio de este contrato, resulta poco apropiado para personas que no sean de edad avanzada, o tengan una esperanza de vida limitada, pues puede generar una acumulación de intereses a lo largo del tiempo. (Méndez, 2017, p, 37). En caso contrario, la hipoteca inversa puede adquirir sentido si aquellas personas con dependencia tienen una esperanza de vida reducida.

b) Beneficiario:

La elección de quién o quiénes serán los beneficiarios en el préstamo hipotecario, será una facultad del deudor, que puede designar o no, a una segunda o tercera personas como receptor de parte o todas las disposiciones de capital que se realicen. (Orts, 2012, p. 225)

Sin embargo, la existencia de la hipoteca inversa está supeditada al cumplimiento de una serie de requisitos por parte del beneficiario, principalmente, que sea mayor de 65 años o gran dependiente. (Mata, 2016, p.16)

Además, podrán ser cualesquiera otras personas que pueda designar el deudor, por lo que el beneficiario no sólo podrá ser el cónyuge o conviviente de hecho, sino que podría recaer en un tercero: un hermano, un amigo con el que se convive, etc. Con esto, observamos que la condición jurídica de beneficiario ha quedado desligada de cualquier categoría legal previa, como, por ejemplo, el vínculo matrimonial o determinadas relaciones de parentesco. (García, 2015, p.130)

c) Acreedor:

La hipoteca inversa sólo podrá ser concedida por las entidades financieras de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas. No se consideran a las personas naturales y jurídicas para constituir la hipoteca inversa, a diferencia de lo que sucede con la hipoteca tradicional que puede llevarse a cabo con particulares. (Medina, 2015, p, 97)

Martínez (como se citó en Casademunt, 2016, p.20), señala con respecto a las compañías aseguradoras, dadas las características de la hipoteca inversa, son idóneas para ofrecer este tipo de producto, ya que dado el riesgo o incertidumbre que preside la configuración de la hipoteca inversa tanto para el acreedor como para el deudor,

como contrato aleatorio que es, tal vez las entidades aseguradoras se muevan mejor en este terreno.

d) Herederos

Los herederos son todas aquellas personas que, a título de heredero del solicitante fallecido de la hipoteca inversa, y habiendo aceptado la herencia del mismo, se encuentran en la situación de liquidar la deuda existente con la entidad. Por lo tanto, al grado de implicación requerida a los herederos y las posibles consecuencias de la operación en caso de que el valor del inmueble no cubra la deuda adquirida por el solicitante, son muchas las entidades financieras españolas las que obligan a los herederos a estar presentes el día de la contratación del producto, así como a la firma del mismo. De esta forma, la entidad se asegura de que los herederos tienen pleno conocimiento de la operación y de que en el momento de la liquidación exista un compromiso firme por parte de los herederos para subsanar la deuda. (Betzuen, 2016, p.95)

4.2.Elemento real:

a) Capital e intereses

La legislación española califica a la hipoteca inversa como “préstamo o crédito garantizado”, y esta obligación garantizada mediante la hipoteca inversa va aumentando conforme transcurre el tiempo a medida que la entidad de crédito va realizando las entregas periódicas de capital al solicitante. (Mata, 2016, p, 20). Siguiendo este contexto, Medina (2015) señala que el capital prestado depende principalmente de la edad del prestatario, de los tipos de intereses y las predicciones sobre el crecimiento de los precios de las viviendas. (p,94).

Con respecto a la forma de disposición del préstamo por el prestatario, Romero (como se citó en Mata, 2016), expresa que el prestatario podrá disponer del capital, que se calcula en función de la esperanza de vida del solicitante y el valor del inmueble, en una única suma o de forma periódica, de manera temporal o vitalicia. La disposición vitalicia se refiere a que el titular del préstamo o crédito reciba los abonos hasta el momento de su fallecimiento, a opinión de Mata (2016), que al caracterizarlo como vitalicia, el montante periódico del capital será inferior ya que se hace depender de una variable incierta que es la esperanza de vida a diferencia de lo que ocurriría si la disposición fuera de carácter temporal puesto que la prestación está directamente vinculada con un plazo de tiempo previamente determinado. (p, 22)

b) Bien inmueble

Un elemento esencial dentro de la configuración de la hipoteca inversa es la figura del bien inmueble, principalmente, porque está concebido para dos finalidades: por un lado, porque su valor de tasación será la base de cálculo del límite máximo del préstamo que va a recibir el solicitante y, por otro, porque sirve de garantía al acreedor en caso de que los herederos no cancelen la deuda y tenga que proceder a la ejecución de la garantía de manera que el valor del inmueble, en concreto, el valor escriturado –consecuencia de un porcentaje sobre su valor de tasación– será el valor de salida en la subasta. (Mata, 2016, p, 24)

Para Medina (2015), se lleva a cabo solo tomando como garantía la “vivienda habitual” del prestatario. La vivienda habitual constituye el inmueble en el cual efectivamente reside y habita el prestatario, es decir, el reducto donde se asienta y

desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias y protección de su intimidad. (p, 96).

c) Garantía de la deuda

En la Ley 41/2007 de España, no limita la garantía de la deuda únicamente sobre el bien hipotecado, ya que puede ir contra la masa hereditaria para cubrir los intereses que han sido menores al saldo obtenido de la hipoteca inversa.

En opinión de Mata (2016), debería concebirse la hipoteca inversa como una responsabilidad limitada, para que la deuda solo tuviera como garantía el bien inmueble sobre el que se constituye la hipoteca sin tener que ir contra la masa hereditaria y sin que los herederos vieran perjudicados sus derechos hereditarios. Es decir, no solo los herederos no intervienen en ningún momento para la estipulación del contrato de este tipo de hipotecas, sino que adquieren la condición de sujetos que han de responder frente a la deuda y, además, si la ejecución del bien hipotecado no cubre el montante devengado, han de responder los bienes hereditarios. (p, 28)

5. Características

La característica principal de la hipoteca inversa sea en cualquier legislación internacional, es que no requiere pagar el crédito y los intereses de forma mensual como es en la hipoteca tradicional, es decir, el acreedor financiero no puede exigir al deudor ningún tipo de pago hasta el vencimiento de la hipoteca, la cual se dará con su fallecimiento del deudor. (Olivera. 2020, p, 34)

De esta característica principal se pueden derivar otras, la cuales son conforme lo expresa Álvarez (2009, p, 63):

- Es un préstamo hipotecario especial, pues no pueden realizarse devoluciones periódicas durante la vida del beneficiario. Por lo tanto, se garantiza una

obligación futura y mortis causa, puesto que la exigibilidad del crédito depende de la muerte del deudor o del beneficiario.

- Los que pueden solicitar la hipoteca inversa son personas de 65 años o más o en situación de dependencia Servera o gran dependencia.
- La hipoteca inversa les permite percibir una cantidad complementaria a su pensión, ya sea de forma temporal o vitalicia, a modo de rentas.
- El deudor conserva la propiedad de la vivienda, Consecuencia de ello, el propietario debe continuar haciéndose cargo de todas las obligaciones que recaen sobre la propiedad.
- Se trata de una hipoteca que podríamos considerar de endeudamiento o desamortización, a diferencia de la hipoteca ordinaria (destinada a la adquisición de una vivienda), que es de amortización.
- Da liquidez al patrimonio inmobiliario. En la hipoteca inversa, el valor líquido en que se transforma el inmueble obtiene su máximo beneficio al inicio de su constitución, pues a medida que va pasando el tiempo se va reduciendo este valor, por lo que incluso con el transcurso del tiempo podría ocurrir que la deuda fuera superior al valor de mercado de la vivienda. (García, 2015, p, 92)
- Este tipo de hipoteca sólo puede ser concedida por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas. Las condiciones de vulnerabilidad de los grupos sociales (personas mayores o en situación de dependencia o discapacidad) a los que va destinado este producto hacen aconsejable la exclusión de este mercado de todos aquellos operadores financieros que no estén sujetos a la especial normativa de supervisión a la que están sometidas dichas entidades.

- La única garantía válida del contrato es la vivienda, aunque también se pueden suscribir seguros para afrontar cualquier eventualidad.

6. Vencimiento y Ejecución de la hipoteca inversa

6.1. Fallecimiento del deudor o del último beneficiario

Como expresa Romero (2008), el contrato de hipoteca inversa establece un plazo legal, la fecha de fallecimiento del deudor, un vencimiento que depende de un acontecimiento cierto y seguro, en cuanto a que tenemos certeza de que se producirá, pero incierto en el momento o fecha de resolución. Vamos a insistir en una obviedad, el fallecimiento es requisito *sine qua non* para la ejecución de la hipoteca, por lo que debe acreditarse por el acreedor como presupuesto de exigibilidad de su crédito, con las dificultades técnicas que puede suponer. (p, 330)

Es decir, que el vencimiento de la deuda se determinará cuando fallezca el deudor o el último de los beneficiarios, y recién la entidad financiera podrá hacer ejecutable el cobro del préstamo más los intereses generados hasta la fecha.

Por lo tanto, una vez fallecido el deudor o el último beneficiario si así lo estipula el contrato, se dará pase a los herederos para que puedan responder ante la deuda acumulada y así poder mantener la propiedad enajenada.

De acuerdo, al Reglamento de la Ley N° 30741 en su artículo 11 determinan el plazo máximo de 60 días calendarios desde que son notificados los herederos para hacer las gestiones necesarias, como la declaración herederos al no existir un testamento llegar a un acuerdo de hacerse cargo de la deuda.

En caso contrario, Casademunt (2016) presenta dos opciones en caso los herederos no cuentan con liquidez para realizar el pago, las cuales son: (p,22)

- El deseo de conservar la propiedad de la vivienda hipotecada y tener que transformar la hipoteca inversa en una hipoteca ordinaria
- Vender la vivienda hipotecada, aunque en ciertos casos se tendría que malvender ya que se concede un plazo, desde el fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios, para que los herederos satisfagan las cantidades debidas.

La última opción que tendrían los herederos, sería desentenderse de la deuda, por motivo que no desean o no pueden hacerse cargo de deuda más los intereses generados a lo largo del tiempo, y transcurrido el plazo establecido por ley y en el contrato, se procederá a la ejecución de la hipoteca.

6.2.Vencimiento anticipado

En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente. (Casademunt, 2016, p, 22)

Asimismo, en el artículo 6 de la Ley N° 30741 estipula lo siguiente con respecto al vencimiento anticipado del contrato:

En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento del contrato, exigir lo adecuado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que a su satisfacción se sustituya la garantía.

De igual modo, el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el

vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adecuado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

6.3.Ejecución de hipoteca inversa:

a) Extrajudicialmente:

Se da esta forma, al momento que el crédito sea exigible y en caso los herederos no deseen cumplir con el pago de la deuda.

La ejecución extrajudicial permite que se realice el cobro mediante la venta del inmueble en forma directa y sin intervención de la autoridad judicial, ni la aplicación del proceso judicial. Pues esto supone que será mucho más atractivo para las Entidades Autorizadas constituir hipotecas inversas. Pero de igual manera, se tiene como condición que para la venta directa se pide que la entidad autorizada tenga un representante que se encargue de ella, acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen. (Olivera, 2020, p, 87)

1.5.2.3. Seguridad Jurídica:

1. Definiciones:

Para complementar algunas definiciones sobre la seguridad jurídica tenemos:

Según Atienza (2001), la seguridad jurídica puede entenderse, en un sentido muy amplio, como la seguridad que nos proporciona el Derecho de prever, hasta cierto punto, la conducta humana y las consecuencias de dicha conducta. (p, 181)

Por su parte Rincón (2011), define a la seguridad jurídica desde una perspectiva formal, considerándola como la expectativa que tiene todo operador jurídico de que el marco legal es y será confiable, estable y predecible y como tal, es por si solo fundamento esencial de la construcción del Estado y del adecuado funcionamiento de

la Administración Pública, lo que implica que su consolidación y garantía constituyan uno de los imperativos de actuación para la administración pública de cualquier Estado. (p, 33)

En el mismo contexto, Huanca (2013) señala que la seguridad jurídica consiste en saber que el derecho que conocemos nos protege nuestro interés objetivo, (vida, propiedad, y libertad) y a que nos concede, por ello también, un margen de tranquilidad psicológica, que es en lo que, estrictamente consiste el valor de la seguridad jurídica estrictamente. (p, 15)

En un contexto jurídico, Rubio (2006) refiere que la seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta. (p, 79)

Por último, Hierro (1989) define que la seguridad jurídica es suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, esta suma de principios esta equilibrada de tal forma que permite promover en el orden jurídico la justicia y la igualdad, en libertad. En otras palabras, la seguridad jurídica entendida como principio asegura al ciudadano la certeza de su situación jurídica siendo esta la seguridad ex ante (asegurar el proceso técnico de búsqueda) y ex post (garantía de estabilidad de un proceso en concreto). (p, 199)

2. Importancia

El Tribunal Constitucional (como se citó en USMP, 2004), ha determinado que “...la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución...”. Así pues, la Seguridad Jurídica no ha sido normada, porque creo no necesita encuadrarse en un dispositivo, la Seguridad Jurídica está inmersa en el ordenamiento, su presencia es indispensable, es el mayor de los intangibles del ordenamiento jurídico. La Seguridad Jurídica se encuentra desde la Constitución hasta la última de las normas. (p, 01)

En la opinión de Arrázola (2014), la seguridad jurídica no solamente resulta un principio fundamentador del Estado de derecho y un cimiento necesario para todos los demás principios que lo componen, sino que además constituye uno de los argumentos esenciales que pueden presentarse para justificar la obediencia al derecho. Además, la seguridad jurídica hace posible que los bienes que más preciamos se materialicen, tales como la vida, la libertad, la igualdad, la propiedad y otros, sin los cuales no parecería viable la existencia tal como la hemos conocido hasta ahora. (p, 13)

1.6. Hipótesis

1.6.1. Hipótesis general

Las deficiencias que surgen en la aplicación de la Ley N° 30741 que regula la Hipoteca Inversa en el Perú que determinan la necesidad de modificarla y poder garantizar la seguridad jurídica del deudor como el acreedor financiero con respecto a su viabilidad en nuestro ordenamiento jurídico son:

- La determinación de la longevidad del titular o titulares y beneficiarios del crédito.
- Variación de la tasa de interés del préstamo.
- El riesgo de que las entidades financieras con el tiempo podrían convertirse en inmobiliarias.

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo de investigación

- **INVESTIGACIÓN CUALITATIVA:** Porque está orientada a la explicación de la Hipoteca Inversa y la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero, las cuales no tienen que ser corroboradas estadísticamente, sino conceptualmente a través del análisis e interpretación de datos que se obtendrán con los instrumentos de recolección.

3.2. Diseño de Investigación

- **No experimental**, puesto que se realiza sin manipular deliberadamente las variables de hipoteca inversa y seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero; se observa el fenómeno tal y como se da en su contexto natural para después analizarlo.
- **Transeccional o transversal**, ya que la recolección de datos se va a realizar en un único y determinado momento, para obtener las deficiencias que determinaran una modificación a la Ley de Hipoteca Inversa.
- **Correlacional-Causal**, porque está orientada a la explicación de las variables y las deficiencias que determinaran una modificación a la Ley N° 30741 sobre la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero con respecto a su viabilidad en el ordenamiento jurídico peruano.

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población:

- Documentos Normativos:
- Análisis de legislación comparada con respecto a la Hipoteca Inversa.
- Doctrina Especializada de la materia (libros, revistas, artículos)
- Opiniones de especialistas en Derecho Civil de Trujillo: Abogados especialistas en Derecho Reales y Derecho Contractual.

- Opiniones de especialistas en Derecho Bancario y Financiero de Trujillo:

Abogados especialistas en Derecho Bancario y Financiero.

3.3.2. Muestra:

La presente muestra es de tipo no probabilística, por la cual se recurrirá a expertos en Derecho Civil y Derecho Bancario, realizando una selección de acuerdo a los siguientes criterios:

Tabla 2: Muestra no probabilística.

POBLACION	MUESTRA	CRITERIOS	JUSTIFICACION
- Especialistas en Derecho Civil: Abogados especialistas en Derecho Civil	06	Abogados en Derecho Civil 10 años de ejercicio profesional Especialistas en Derechos Reales y Derecho Contractual	Debido a que la presente investigación está orientada a esa rama del derecho Debido a que se estima que, en ese periodo de tiempo, el experto ha podido tener experiencia sobre la creación de la nueva modalidad de garantía. Debido a que demuestra el contacto constante y directo del experto con la rama de estudio objeto de investigación.
- Especialistas en Derecho Bancario y Financiero: Abogados especialistas en Derecho Bancario y Financiero	02	Especialistas en Derecho Bancario y Financiero 10 años de ejercicio profesional	Debido a que la presente investigación está orientada a esa rama del derecho Debido a que se estima que, en ese periodo de tiempo, el experto ha podido tener experiencia

sobre la creación de la
nueva modalidad de
garantía.

Debido a que demuestra
el contacto constante y
directo del experto con la
rama de estudio objeto de
investigación.

- Documento normativo	Legislación comparada	Artículos relacionados a la hipoteca inversa
	Doctrina	Libros, revistas y artículos web referentes a los temas de hipoteca inversa, riesgos para el deudor y acreedor financiero.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

3.4.1. Métodos:

- a) **Método Analítico:** Se aplicó este método para analizar la hipoteca inversa y el principio de seguridad jurídica observando su naturaleza, causas, efectos para así establecer fundamentos que sustenten el problema de investigación.
- b) **Método Descriptivo-Explicativo:** Se aplicó este método para obtener información sobre las deficiencias que surgen en la Ley N° 30741 para su determinada modificación, plasmadas en conceptos básicos.
- c) **Método Jurídico:** Se aplicó este método para analizar la Ley N° 30741 y la legislación comparada con respecto a la hipoteca inversa, con la finalidad de

conocer los riesgos que puede generar con su aplicación al deudor y acreedor financiero.

3.4.2. Técnicas de recolección y análisis de datos:

Tabla 3: Técnicas e instrumentos

TECNICAS	INSTRUMENTOS	JUSTIFICACIÓN	METODOS
ANALISIS DOCUMENTAL	Ficha textual Ficha resumen	Conocer aspectos generales y específicos sobre la hipoteca inversa y también sobre la seguridad jurídica del acreedor hipotecario.	Análisis Síntesis
ENTREVISTA	Guía de entrevista o cuestionario	Conocer ideas y percepciones de juristas sobre la nueva ley de la hipoteca inversa.	Inductivo deductivo
ANALISIS DE DERECHO COMPARADO	Ficha textual Ficha resumen en cuadro comparativo	Conocer aspectos generales y específicos sobre la regulación de la hipoteca inversa en el derecho comparado.	Análisis Síntesis

3.4.3. Instrumentos de Recolección de datos:

- **Ficha Textual y Ficha Resumen:** De revistas, libros físicos y virtuales, tesis; con las cuales se logró analizar de manera organizada los datos obtenidos, asimismo, fueron de utilidad en la etapa de análisis documental, dando a conocer las opiniones de importantes juristas especialistas en las materias sobre las que versan las variables del presente proyecto de investigación.
- **Ficha Resumen y cuadro comparativo:** Mediante este instrumento, se analizó la información sobre la aplicación de la hipoteca inversa en el derecho

comparado, para así establecer semejanzas, diferencias con su aplicación en el derecho peruano.

- **Guía de entrevista o cuestionario:** Mediante este instrumento se analizó la información que fue recolectada en las entrevistas efectuadas a los especialistas en Derecho Civil, con el objetivo de recoger sus opiniones y criterios en base a su experiencia y especialidad sobre el tema desarrollado en el presente proyecto de investigación.

3.5. Procedimiento

Las Entrevistas. -

Procedimiento: Las entrevistas se desarrollaron de manera virtual y mediante correo electrónico, aplicando el cuestionario de preguntas ya estructurado en referencia a temas relevantes al problema de investigación.

Instrumento: Cuestionario de Preguntas estructurado.

Análisis de Documentos. -

Procedimiento: mediante el cual se recolectó información documental obtenida de documentos legales como la Ley N° 30741 y las legislaciones internacionales, así como también se hizo uso de información obtenida de material bibliográfico, así como artículos y opiniones doctrinales de autores con la especialidad de las variables investigadas. Se hizo uso de la Ficha de Resumen como instrumento de resumen y análisis de los documentos encontrados.

Instrumento: Fichas de Resumen, Fichas Bibliográficas.

Análisis de Derecho Comparado. -

Procedimiento: mediante el cual se analizó información de legislaciones extranjeras sobre la hipoteca inversa, mediante un cuadro comparativo indicando sus ventajas y desventajas que ha generado.

Instrumento: Ficha resumen en cuadro comparativo

3.6. Aspectos éticos

Los resultados obtenidos por cada instrumento de recolección de datos fueron netamente correlacionados con el proyecto de investigación, sin modificar los datos de las entrevistas o de las fuentes bibliográficas de forma que no se considere como plagio de otro proyecto similar y pueda usarse para próximas investigaciones.

Originalidad: Las fuentes bibliográficas utilizadas para recaudar información teórica con respecto a la hipoteca inversa, fueron debidamente citadas en el presente trabajo, a fin de demostrar la inexistencia del plagio.

Veracidad: Toda la información ingresada y desarrollada en los resultados de la tesis es verdadera.

Objetividad: El análisis de los instrumentos de recolección de datos se basan en criterios, técnicas e imparcialidad.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1. RESULTADO N° 01

OBJETIVO N° 01: DETERMINAR LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEGISLACION NACIONAL Y DERECHO COMPARADO.

3.1.1. DEL ANALISIS DOCTRINARIO

a) En la doctrina española.

Para Martínez (2012), la hipoteca inversa es esencialmente un préstamo hipotecario sobre la propiedad de un inmueble, libre de cargas y en el que se garantiza que las cantidades prestadas no se van a cobrar hasta después del fallecimiento del propietario del inmueble; así también señala que, en la hipoteca inversa se habla de un préstamo, más que de un crédito, que permite a la persona mayor recibir una contraprestación económica complementaria a su pensión o renta, por un tiempo determinado (generalmente entre 10 y 20 años), a un interés negociable, poniendo como garantía la vivienda habitual del solicitante. (p, 06)

- **En la doctrina colombiana**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, señala que la hipoteca inversa es una operación financiera a través de la cual se otorga un préstamo o crédito a los propietarios de un bien inmueble, quienes garantizan el cumplimiento de la obligación, la cual solo será exigible hasta el fallecimiento del único constituyente.

- **En la doctrina argentina**

Calegari de Grosso (como se cita en Montero, 2014), define a la hipoteca inversa como un crédito con garantía inmobiliaria, es decir, un negocio por el cual una persona que posee un inmueble recibe cada mes una renta, determinada por varios factores, y al fallecimiento del propietario los herederos harán frente al pago del préstamo, o la entidad procederá a ejecutar

la garantía (lo que puede traducirse en la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta, si lo hubiere). (p,28)

- **En la doctrina peruana**

Como dicen, Concha y Lladó (2013) la hipoteca revertida (en adelante, HR), es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una HR proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro. Por ello, en algunos países se ha considerado a la HR como una herramienta para aliviar la carga fiscal de los sistemas de pensiones estatales. En una HR típica, una institución financiera brinda un crédito respaldado por un inmueble a una persona, el crédito no tiene que ser pagado mientras el propietario ocupe la vivienda. El inmueble garantiza el reembolso del crédito, por lo que no se requiere la evaluación de la capacidad de pago de la persona, pues dicho pago se realizará con la venta del inmueble. (p, 25)

La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa, más que una modalidad de crédito, en realidad constituye una pensión basada en la esperanza de vida del titular. (Castellares Aguilar, 2018)

Según Soriano y Palacios (2016), la Hipoteca inversa es un derecho real de garantía que le permite a una persona procurarse un sustento para su etapa no productiva laboral, y toma diferentes matices de acuerdo al país cuya legislación se estudie, pero debemos considerar que en todos los casos está destinada a adultos mayores que cuenten con vivienda propia y que requieran un monto para solventar sus necesidades. (p, 190)

- **En la doctrina mexicana**

Hoyo y Tuesta (2013), refieren que la hipoteca inversa es un producto financiero, diseñado para adultos mayores propietarios de un inmueble que permite convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad de la misma.

Consiste en un préstamo no reembolsable, teniendo como garantía un inmueble y permitiendo al propietario continuar habitando en la vivienda hasta su fallecimiento, momento en el que los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, en cuyo caso el acreedor ejecutará la garantía (adjudicar o vender el inmueble) para pagar satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos. (p,2)

Solano (2015), define que la figura jurídica denominada "hipoteca inversa" o también "pensión hipotecaria", tiene como elemento sustancial que la diferencia de la hipoteca normal, en la que se recibe dinero mediante un crédito que se garantiza con un gravamen sobre la vivienda, con esta figura se recibe en plazos un capital que se garantiza con una vivienda ya adquirida, permitiendo la continuación de la habitación al propietario acreditado hasta su fallecimiento, momento en el que los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, y la parte acreditante ejecutará la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad en inmueble o procediendo a su venta, satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos. (p,01)

- **En la doctrina chilena**

Cisternas (2017): La hipoteca revertida es un tipo especial de préstamo orientado a adultos mayores con garantía sobre una vivienda, manteniendo el propietario y su cónyuge el derecho al usufructo de la vivienda mientras vivan. Esta hipoteca es un préstamo hipotecario no amortizable, puesto que se va acumulando su costo a través del tiempo para ser pagado al final. La cancelación de la Hipoteca ocurre cuando se vende el inmueble o a la muerte del deudor o sus beneficiarios, si corresponde. (p, 21)

- **En la doctrina de Costa Rica**

Castro y Gutiérrez (2017), señalan que la hipoteca inversa es un contrato de préstamo o crédito mediante el cual la persona adulta mayor puede tonar en líquido su patrimonio (casa habitacional) con la particularidad de que mantiene la tenencia del inmueble, lo que ayuda a mantener la calidad emocional del grupo etario al no incurrir en un desarraigo de su casa habitacional. Es importante identificar que al igual que otras legislaciones el crédito se respalda por medio de un derecho real de garantía hipotecario donde se puede acceder al principal de manera global en un solo tracto o por tractos mensuales hasta agotar el principal o fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria si existiese. (p, 52)

3.1.2. LEGISLACIÓN COMPARADA

Tabla 4: Legislación Comparada-Hipoteca Inversa

PAÍS	TIPOLOGIA	PERFIL DE SIGNIFICACION
ESPAÑA	Ley 41/2007 Regulación del Mercado Hipotecario	Art. 1.- “A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos: a) Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%.....”
MEXICO	Código Civil Federal	Art. 2939 Ter.- Contrato de Hipoteca inversa es aquel por el cual la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero determinada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agota el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad.

		<p>Art. 2939 Quinquies. - “Los términos de la contratación de la hipoteca inversa se establecen previo avalúo de la institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo. I. La cantidad pactada entre la entidad financiera y el adulto mayor debe ser suficiente para que este último cumpla sus necesidades básicas; no podrá ser inferior al 70% de valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;”</p>
COLOMBIA	Decreto 1398 -2020	<p>ARTÍCULO 2.31.7.1.2 Clases de renta vitalicia inmobiliaria. Las compañías de seguros de vida podrán ofrecer las siguientes modalidades de renta vitalicia inmobiliaria:</p> <p>1. Renta vitalicia inmobiliaria inmediata. Corresponde a un contrato de seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.</p> <p>2. Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida. Corresponde a un seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.</p> <p>En el evento del fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato, durante el periodo de diferimiento cierto, se generará a favor del tomador o su masa sucesora un pago único correspondiente al periodo de renta temporal cierta restante.</p>

	Decreto Hipoteca Inversa 2020	<p>ARTÍCULO 3°. Exigibilidad del pago. En cualquiera de las clases de hipoteca inversa previstas en el artículo anterior, la obligación será exigible por parte del acreedor hipotecario a partir de los seis (06) meses siguientes contados desde el momento del fallecimiento del único constituyente o del último de los constituyentes de la garantía hipotecaria. La entidad otorgante del crédito o préstamo exigirá inicialmente el cumplimiento de la obligación a los herederos, quienes podrán ceder el bien inmueble como dación en pago, y sólo en caso de renuencia podrá hacerse efectiva la garantía hipotecaria.</p> <p>ARTÍCULO 6°. Condiciones de los constituyentes de la garantía hipotecaria. Los constituyentes de la garantía hipotecaria deberán encontrarse registrados en el folio de matrícula inmobiliaria como propietarios del bien inmueble que será objeto de gravamen. Será requisito para poder efectuar la operación contar como mínimo con sesenta y cinco (65) años de edad.</p>
ESTADOS UNIDOS	Home Equity Conversion Mortgage-HECM (1988) Proprietary Reverse Mortgage	<ul style="list-style-type: none"> - Edad igual o superior a 62 años. - Poseer la propiedad directa del inmueble o tener pagada una cantidad considerable. - No estar en mora con cualquier deuda federal. - La propiedad ha de ser la vivienda habitual. - Contar con los recursos financieros necesarios para continuar realizando el pago puntual de los cargos de propiedad en curso, tales como los impuestos sobre la propiedad, etc. - Participar en una sesión de información al consumidor dada por un consejero aprobado por HUD (Department Housing and Urban Development).

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

- ARGENTINA:

En Argentina la figura de la hipoteca inversa aún no se ha implementado dentro de su normativa, ya que su implementación sería difícil porque este tipo de hipoteca no se encuadra dentro del numerus clausus que rige en el Código Civil Argentino.

Esto provocaría la nulidad de pleno derecho de dicha operación y sería imposible

su reglamentación. (García, 2015, p,65)

Para que se pueda regular al Hipoteca Inversa en la legislación argentina debe de considerarse que el prestatario o prestatarios (sociedad conyugal), deben contar mínimamente con la edad de 65 años, y posterior a ello, optarán por recibir una renta mensual vitalicia. De esa manera que, al fallecimiento de los titulares o los beneficiarios, el bien inmueble (hipotecado) será entregado a la entidad financiera con la que se pactó la hipoteca inversa. La singular característica que encontramos en la legislación argentina es que los herederos pueden optar por recuperar el inmueble mediante el íntegro pago del dinero más los intereses generados o pactando un nuevo crédito hipotecario con las características tradicionales. (Morales, 2020, p, 44)

Algunos motivos o factores que se presentan para que no se regule la hipoteca inversa en Argentina son:

- La inflación es muy alta en el país argentino y hace compleja la posibilidad de llevar adelante algún sistema de hipoteca inversa, ya que las tasas serían muy altas y ningún banco se atrevería a ofrecerlo por la misma incertidumbre de tiempo (fallecimiento del titular) que se tiene al momento de ser exigible el pago de la hipoteca. (Gómez Picaso, 2014)
- Otro inconveniente importante es la lentitud de la justicia y la ausencia de procedimientos ágiles o especiales de ejecución ante la falta de pago por parte de los herederos. La entidad financiera que quisiera vender la propiedad ante la negativa de los legatarios a pagar la deuda, se debería enfrentar a un juicio de larga resolución. (Montero, 2014, p, 85).

3.1.3. DE LAS ENTREVISTAS

Tabla 5: *Naturaleza Jurídica de La Hipoteca Inversa-Abogados en Derecho Civil*

ENTREVISTADO	1. A CRITERIO DE USTED, ¿CUÁL ES LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA?
Blanca C. Oliver Rengifo de Kobashigawa	Es una prestación u obligación con plazo suspendido al fallecimiento del titular del inmueble. La obligación solo será exigible al fallecimiento del titular del inmueble.
Santos Eugenio Urtecho Navarro	La hipoteca inversa es de naturaleza jurídica privada, intersubjetiva, patrimonial y real, con efectos especiales de crédito, puesto que involucra la afectación de un bien inmueble pero no necesariamente para efectos de garantizar el pago de un crédito, sino más bien que la garantía se justifica para el otorgamiento de una renta periódica que, en global, puede ser considerada como crédito en tanto que implica su devolución al acreedor.
Jorge Aníbal Zegarra Escalante	La hipoteca inversa, es un derecho real de garantía, que determina el inmueble que se constituyó en garantía, puede ser objeto de ejecución, al fallecimiento de los constituyentes, previo requerimiento del acreedor hipotecario a sus herederos-Esto es, está sujeto a una condición suspensiva de un hecho a futuro, es decir al fallecimiento del deudor o constituyente, recién es exigible el crédito que garantizo.
José Carlos David Fort Cabrera	La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es la de una garantía real, no distinta a la hipoteca común, solo tiene características distintas, pero no deja de ser un respaldo a efecto de realizarse en caso de incumplimiento de obligaciones.

<p>Edgardo Bagate Quispe</p> <p>Villanueva</p>	<p>La hipoteca inversa, es una modalidad de la hipoteca común, en virtud de la cual, ciertos propietarios de inmuebles caracterizados por algunas características personales reguladas en la ley (personas de la cuarta edad, gravemente enfermas, menores de edad, discapacitados, etc) , tienen la opción de constituir una hipoteca sobre su inmueble, de tal suerte que, en caso de una eventual ejecución de la misma, se posterga para después del fallecimiento del titular, de tal suerte que éste no pierde la posesión del mismo</p>
--	--

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

3.2. RESULTADO N° 02:

OBJETIVO N° 02: ANALIZAR LA VIABILIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ

3.2.1. DE LA LEGISLACIÓN PERUANA:

En el año 2014 se presentó por primera vez el Proyecto de Ley N° 04058/2014-CR para regular la Hipoteca Inversa en nuestra legislación, el cual fue propuesto por la congresista Cecilia Chacón. Este proyecto fue archivado por la comisión de Justicia y Derechos Humanos.

En diciembre del 2016 se volvió a presentar un nuevo Proyecto de Ley N° 0570/2016-CR, la cual recibió un dictamen favorable de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso. Esta decisión se sustentó en las opiniones a favor de la viabilidad de la propuesta que fueron emitidas por el Banco Central de Reserva, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

En este marco, el 28 de marzo del 2018 fue publicada en el diario oficial El Peruano, la Ley N° 30741. “Ley que regula la Hipoteca Inversa”.

La Ley de Hipoteca Inversa, Ley N° 30741, prescribe en su artículo 2°- Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

Así mismo, explica que el monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros.

También señala que el desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Tiempo después, se publicó el Reglamento de la Ley N° 30741 aprobado mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF de fecha 05 de setiembre del 2018, siendo modificada parcialmente por el Decreto Supremo N° 243-2019-EF de fecha 03 de agosto del 2019, y tiene como finalidad precisar y explicar a detalle cómo se va a dar el desarrollo de los estipulados normativos establecidos en la Ley N° 30741.

En la exposición de motivos de la norma indica: la hipoteca inversa constituye una alternativa para complementar la pensión de un adulto mayor. De esta forma no solo se está garantizando una vida digna y adecuada para los adultos mayores que no cuentan con una pensión, sino que también se está brindando la posibilidad a la familia del adulto mayor que no cuenta con los recursos para asumir sus necesidades y gastos. (Huamán, 2019, p, 9)

Por otro lado, se han establecido requisitos para otorgar la hipoteca inversa en el artículo 3 de la respectiva ley, los cuales son:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.

En opinión de Cajacuri Jancachagua (2018), nos explica que, si estuviéramos ante un crédito convencional, no existiría impedimento para que la garantía hipotecaria que se ofrezca pueda gravar el bien propiedad de una persona distinta al deudor. A este tercero convencionalmente se le denomina garante hipotecario. Entonces, al disponer la Ley que el crédito por HI se garantice gravando un inmueble de propiedad del titular (el Prestatario), entendemos que se estaría excluyendo la opción de ofrecer en garantía el bien del sujeto ajeno a la relación obligacional, lo cual guarda coherencia con la naturaleza propia de la HI.

- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.

Considero que este requisito servirá para que el inmueble dado en garantía no pierda su valor ante cualquier desastre natural, y así se encuentre en óptimas condiciones hasta cuando el acreedor pueda ejecutar la garantía.

- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.

En el Reglamento de la ley en su artículo 5 inc. 5.3, determina *que la tasación es realizada por al menos dos peritos valuadores, sólo en caso los tasadores no estuviesen inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). Si el tasador es uno registrado ante la Superintendencia, es suficiente solo una tasación para los fines de constitución de hipoteca inversa.*

- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.

Es adecuado que los intereses se calculen en base al crédito desembolsado en una sola armada o en diversas cuotas periódicas.

- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.

Se da la oportunidad que el deudor pueda pagar el crédito y dar por finalizado anticipadamente el contrato, al respecto de esto, el problema es la disposición que permite desarmar el contrato en cualquier momento, ya que los agentes del mercado buscan una inversión financiera que calce con sus obligaciones futuras (largo plazo) y no que tengan la puerta abierta para disolverse en cualquier momento. (Guerra-Vásquez, 2019, p. 24).

- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.

El artículo 882 del Código Civil, establece que no se puede prohibir la contratación de enajenar o gravar el bien, salvo que la ley lo permita. Por lo expuesto, la ley de la hipoteca inversa estaría “prohibiendo” al titular del inmueble que pueda enajenarlo, arrendarlo o gravarlo, solo podría hacerlo con la autorización del acreedor.

- g) Que, al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.

- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.

En opinión de Cajacuri Jancachagua (2018), el legislador con tal redacción era poner especial énfasis en que el cobro no podrá extenderse a otro bien del patrimonio de la sucesión (por ello la importancia de distinguir cuando nos referimos al derecho real y cuando a la operación de HI).

- i) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

Asimismo, se establecen las responsabilidades que tendrá el cliente, las cuales se detallan en el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 30741: 1. Conservar el Inmueble en buen estado hasta su fallecimiento. Si el cliente fallece esta responsabilidad recae en el beneficiario o beneficiarios declarados en el contrato, 2. Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo con respecto al inmueble objeto de la hipoteca hasta la cancelación del crédito, 3. Pagar los tributos asociados a la propiedad o posesión del inmueble, 4. Asumir los gastos que generen la constitución, liberación, ejecución durante la vigencia del Contrato.

3.2.2. BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA

De acuerdo con Pacheco (2009), expresa algunas ventajas o beneficios que tiene la hipoteca inversa: (p,08)

- La persona mayor o dependiente conserva la posesión y la propiedad, pudiendo continuar viviendo en ella, e incluso transmitirla por herencia (aunque con cargas).
- La seguridad económica que otorga al que la suscribe, sabedor de que va a percibir una cuantía mensual durante toda su vida (siempre que haya contratado el seguro de rentas diferidas).
- Su sentido práctico, ya que al convertir en líquido el patrimonio inmovilizado hasta entonces en su vivienda, permite a la persona mayor o al dependiente sufragar sus gastos con sus propios ahorros de manera acorde a sus necesidades económicas reales.
- Su mejor tratamiento fiscal; es menos gravosa que otras operaciones afines ya que la renta que percibe el mayor o dependiente no tributa.
- Las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de las hipotecas inversas estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales.

Para Rosario y Soraya (2018), se puede destacar las siguientes ventajas: (p, 51)

- El propietario de la vivienda puede diversificar su cartera de riqueza, en lugar de mantener una proporción muy elevada de su riqueza en un activo único (la vivienda), no diversificado y por tanto arriesgado.
- La expansión de las hipotecas inversas puede favorecer un incremento del consumo de las personas mayores sin forzar a las mismas a abandonar su casa.

- La permanencia en la casa permite a las personas mayores mantenerse independientes, evita los costes monetarios y psicológicos del traslado a otra vivienda, y les protege de las fluctuaciones en los precios del alquiler.
- Al seguir viviendo en su residencia habitual se reduce la presión sobre los sistemas públicos de protección social al reducir la demanda de residencias de la tercera edad para cuidados de larga duración.
- Indirectamente, la menor demanda de servicios sociales reduce las necesidades financieras del presupuesto nacional o estatal, y por tanto cabría plantearse un apoyo fiscal al producto.
- La percepción de una renta periódica asociada a la hipoteca inversa permite al cliente obtener un flujo monetario vitalicio que evita o reduce sustancialmente el riesgo de falta de recursos.
- Desde el punto de vista de los herederos, les permite la posibilidad de que parte de la vivienda se transmita en herencia si el propietario fallece en un plazo corto o la vivienda se revaloriza. Pero también si sólo se financia parte del valor patrimonial o si las rentas percibidas se transmiten parcialmente en vida a los herederos como donación. Además, puede evitarles los gastos médicos o de consumo que en otro caso tendrían que subsidiar a sus padres.
- Desde el punto de vista del propietario, se reduce la posibilidad de transmitir herencias no intencionadas, teniendo en cuenta que el principal activo a transferir es la vivienda.
- Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, podría facilitar su liquidez y favorecer los procesos de valoración de los inmuebles.

Para Olivera (2020), las siguientes fortalezas son: (p, 80)

- La posibilidad de que las partes puedan acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado.
- No se ha establecido ningún tipo de requisito de parentesco que deba tener el beneficiario para ser declarado como tal.
- La posibilidad de la entidad autorizada acreedora de adjudicarse el inmueble dado en garantía siempre que haya acuerdo con los herederos y/o legatarios, evitando de esta manera la realización del proceso de ejecución de la garantía
- La inclusión de la ejecución extrajudicial.
- Que el inmueble dado en garantía tenga que ser asegurado contra todo tipo de daño
- La posibilidad del deudor hipotecario de resolver el contrato de hipoteca inversa en caso la entidad autorizada no cumpla con los desembolsos, sin tener que realizar el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata.
- La incorporación del régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento.

3.2.3. RIESGOS DE LA HIPOTECA INVERSA.

a) Riesgos que generaría la hipoteca inversa al deudor.

Desde el punto de vista de Quispe y Gutiérrez (2019), se le pide al deudor contratar un seguro contra todo riesgo y el asumir los gastos originados por la constitución, liberación y ejecución durante la vigencia del contrato; las cuales pueden resultar

excesivamente onerosas. Asimismo, citan a los siguientes autores para señalar los

riesgos al deudor: (p, 08)

- Beaumont (2018): Se debe establecer requisitos para ser asesor especializado (registrado en la SBS), a fin que dicho profesional asesore convenientemente a aquellas personas interesadas en celebrar hipotecas inversas con entidades autorizadas
- Monti-Díaz y Jiménez (2018): Deben precisarse las normas sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente.
- Aliaga (2018): Los principales riesgos que puedan atentar contra la debida aplicación de esta figura jurídica son: la incertidumbre de calcular la longevidad y esperanza de vida del titular; la adecuada estimación de la tasa de interés de este tipo de hipotecas; y el riesgo potencial de la variación del valor del inmueble en el mercado nacional.
- Quinteros (2018): El reglamento no establece los criterios especiales a tener en cuenta para tasar los inmuebles que van hacer objetos de la hipoteca inversa.

De acuerdo, a Montero (2014) los riesgos asociados a la oferta de hipoteca inversa para el prestatario son los siguientes: (p, 37)

- **Variación de la tasa de interés.** De acuerdo al tipo de contratación la tasa de interés puede ser fija o variable. Ya que, existe el riesgo de una fuerte alza de tasas que haga que el valor de la vivienda se agote más rápido, para el caso en que no esté asegurada la continuidad de la prestación hasta la muerte, o en el caso de la disminución acentuada de la tasa de mercado, impediría beneficiarse con ella y estarse endeudando a una tasa mayor que una operación nueva.

- **Impacto fiscal.** De acuerdo al país estos ingresos periódicos aplican o no para el Impuesto a las Rentas. Su aplicación puede hacer cambiar su categoría como contribuyente y por consiguiente aumentar la alícuota a aplicar.

Para Fernández da Costa (2019, p, 102):

- **Riesgo por Variación de tipos de interés.** En el caso de los riesgos de variación de los tipos de interés es más alto en las Hipotecas Inversas que en otros productos, debido a que es muy menor el importe de la deuda al principio, pero en el futuro tendrá un gran crecimiento, esto hace que el monto final de la deuda pueda ser mayor al valor de la vivienda, esto puede ser cubierto con un seguro.

b) Riesgos que generaría la hipoteca inversa al acreedor financiero:

1. Casademunt (2016): Desde el punto de vista del prestamista, los riesgos claves asociados a la oferta de hipotecas inversas son: (p, 29)
 - **Riesgo de longevidad elevada:** Se entiende por riesgo de longevidad vivir más de lo esperado. En el caso que nos ocupa, si el prestatario vive más de lo esperado, la deuda acumulada puede sobrepasar el valor de la vivienda.
 - **Riesgo asociado a la evolución del valor de la vivienda:** Es importante que las entidades financieras procuren que en sus cálculos actuariales se tienda a que el importe total de la deuda, con los intereses y resto de gastos, quede cubierto con el valor de la vivienda. No obstante, el valor futuro de las propiedades inmobiliarias es desconocido para el prestamista, por lo que existe el riesgo de una bajada en el valor del inmueble.
 - **Riesgo de tipo de interés:** En caso del prestamista, si el tipo de interés es fijo, una subida de los tipos de interés reduce el valor de la inversión del

prestamista en hipotecas inversas obtenidas una menor rentabilidad

comparativa. En el caso de que el tipo de interés sea variable, si los tipos

aumentan, la rentabilidad de la operación es superior para el prestamista.

2. Orts (2012): Múltiples factores influyen en el desarrollo de la hipoteca inversa y en la determinación final de las contraprestaciones de las partes, nos referimos a todas aquellas incertidumbres asociadas de forma natural al contrato como el tipo de interés, la supervivencia del deudor, valor final de la vivienda, etc., es decir, que existen diversos elementos de riesgo, como los siguientes:

- **Riesgo de supervivencia del solicitante:** Este gran riesgo de la hipoteca inversa consiste en que, al tratarse de una obligación sometida a término resolutorio incierto, la muerte de una persona, deja abierto el importe final adeudado en concepto de intereses remuneratorios. (p, 187)
- **Riesgo crediticio y riesgo de liquidez:** El riesgo de crédito se deriva de la posibilidad de que el prestatario no pueda hacer frente al pago de la deuda pendiente, más los intereses. Debemos tener en cuenta que esta clase de créditos soporta un mayor riesgo que los préstamos convencionales, puesto que la deuda va aumentando a medida que transcurre el tiempo, en lugar de decrecer. El plazo del préstamo es incierto, puesto que no conocemos la longevidad del prestatario o beneficiario. El riesgo de liquidez para la entidad financiera se concreta en que la deuda sólo se va recuperar en el momento final, por lo que, si la entidad asume un volumen muy alto de hipotecas inversas tanto en número como en volumen de negocio, supondría un importante esfuerzo de liquidez durante un dilatado periodo de tiempo. (p,188)

- **Riesgo de amortización anticipada:** En el caso de la hipoteca inversa el riesgo de amortización anticipada llega al extremo, al tratarse de un contrato cuyo plazo temporal es la vida del solicitante. Efectivamente, el tomador puede fallecer anticipadamente, a las pocas fechas de la contratación del préstamo, o puede gozar de una increíble longevidad. (p,190)

3. Fernández da Costa (2019): Un aspecto importante a considerar es que todos los contratos pueden ser buenos o malos para alguna de las dos partes y siempre va a existir un riesgo implícito por lo que puede ocurrir en el futuro, sobre todo en contratos que se firman a largo plazo como estos. Considera como riesgos los siguientes: (p,101)

- **Riesgo Crediticio:** En la Hipoteca Inversa es más riesgosa que un crédito tradicional, ya que la deuda va aumentando en el tiempo a diferencia de la Hipoteca tradicional que va disminuyendo. Otra cosa es que el tiempo del préstamo no se sabe por cuánto tiempo va a ser, ya que no se sabe cuánto tiempo va a vivir el beneficiario.
- **Riesgo de que baje de valor el bien raíz.** Existe el riesgo que la vivienda baje su valor al cabo de los años y al momento de fallecimiento del cliente. El valor futuro de las viviendas es muy difícil de saber de ante mano, son datos que no se conocen con exactitud al momento de tomar el préstamo, por lo que el riesgo asociado resulta evidente. El mayor de los riesgos será que el monto de la vivienda dejada en garantía para este préstamo al momento de fallecer el titular y hacer efectivo el pago a la entidad, sea menor a la deuda que se ha acumulado.

De acuerdo a lo expresado anteriormente, el riesgo mayor, según las opiniones de los doctrinarios, se sustenta en el valor futuro del inmueble, lo cual dependerá del “tipo de

inmueble”: en caso se trate de la zona, si se trata de un departamento o vivienda única, donde el lote de terreno es de mucho más valor.

Además, de los riesgos ya citados anteriormente también se podría incluir el **riesgo al momento de la ejecución de la hipoteca inversa**, porque en la fase de ejecución se otorga oportunidad a los herederos de cancelar la deuda generando desconfianza en las entidades acreedoras. Ya que, si la deuda acumulada es alta, les resulta más fácil a los herederos dejar que el contrato se resuelva con la ejecución de la garantía, que hacer el pago correspondiente y quedarse con el inmueble.

En conclusión, para Orts (2012) existe un alto riesgo de ejecución en caso de impago, y las entidades financieras hasta el momento, tienen basado su negocio en la devolución del capital prestado más los intereses generados, y no en la adquisición de inmuebles vía ejecución hipotecaria. Convirtiéndose así las entidades financieras en inmobiliarias.
(p,197)

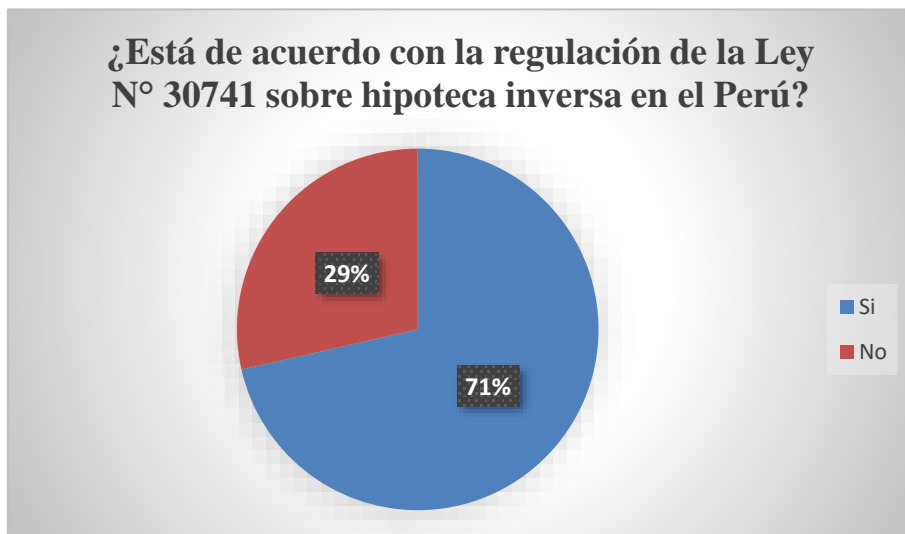
3.2.4. DE LAS ENTREVISTAS:

Ilustración 1: Viabilidad de la aplicación de la HI en el Perú



Fuente: Figura elaborada por la autora.

Ilustración 2: Regulación de la Ley N° 30741



Fuente: Figura elaborada por la autora.

Ilustración 3: Riesgos de la Hipoteca Inversa



Fuente: Figura elaborada por la autora.

Tabla 6: Especialistas en Derecho Civil

ENTREVISTADO	2. ¿ESTA DE ACUERDO CON LA REGULACION DE LA LEY N° 30741 SOBRE HIPOTECA INVERSA? ¿POR QUÉ?	3. A CRITERIO DE USTED, ¿QUE RIESGOS Y/O PROBLEMÁTICAS PODRIA GENERAR LA HIPOTECA INVERSA AL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO? Y ¿POR QUÉ?
<p>Blanca C. Oliver</p> <p>Rengifo de</p> <p>Kobashigawa</p>	<p>Sí, es una figura regulada en otros países que ofrece ventajas para el deudor.</p>	<p>Los riesgos son para el Acreedor financiero que no verá satisfecha su obligación principal con el pago directo de la suma dineraria, sino con la eventual ejecución de la hipoteca. EL crédito solo se cobertura con el patrimonio del deudor y no de los herederos legales. Por la naturaleza de la obligación esta se cumplirá con la ejecución del bien.</p>
<p>Santos Eugenio</p> <p>Urtecho Navarro</p>	<p>Sí, y por qué en sentido básico radica en la respuesta ya dada a la pregunta anterior. Empero, extendiendo la misma, la realidad nacional —en épocas regulares— está marcada por insuficiencia o deficiencia de formalización predial, y por una tendencia a la desconfianza por parte de los potenciales acreedores con respecto a la recuperación de los créditos que podrían otorgar a personas que ya no realizan actividad productiva constante o continua, o cuya esperanza de vida</p>	<p>Los riesgos o problemáticas pasarían, principalmente, por la insuficiente o deficiente formalización predial que suele haber en la realidad nacional. No obstante, esto ha ido disipándose con el paso del tiempo y de los eventos, y los entes encargados de mejorar ello, como la SUNARP y las notarías, han ido propiciando escenarios de mejora.</p>

	<p>es relativamente corta o incierta. Finalmente, toda norma es mejorable, perfectible, y adecuable a los cambios de la realidad o la fuerza de las circunstancias.</p>	
<p>Jorge Aníbal Zegarra</p> <p>Escalante</p>	<p>En España y en otros países de Europa, la hipoteca inversa ha tenido cierta aceptación.</p> <p>Para nuestra realidad, es una forma mediante el cual un propietario de un determinado inmueble, tenga acceso a un crédito dinerario, el mismo que no va a ser reembolsado por él, sino por sus herederos a su fallecimiento.</p> <p>Es una forma ideal de percibir recursos económicos adicionales, sin perder la propiedad, ni mucho menos estar preocupado que cada mes cancele amortizaciones, como se haría en un crédito financiero regular.</p>	<p>Para el deudor o propietario del bien inmueble, objeto de la garantía, no creo que se aprecie riesgo o problema alguno, más bien sus herederos serían los involucrados en asumir esa acreencia, que de por sí ya hay una norma específica para tal situación como es el Art. 660 del Código Civil, caso contrario el acreedor hipotecario ejecutara dicho inmueble a efectos de reembolsar el crédito otorgado.</p> <p>En relación al acreedor hipotecario, por decir una entidad financiera o banco, debería tomarse las precauciones debidas, pues por lo general los constituyentes son personas que están en el tramo de adultos mayores; una de ellas sería en cuanto a la suscripción de los contratos, teniendo en consideración que, a partir de los 70 años, se recomienda que el constituyente acredite su</p>

LA LEY N° 30741 Y LA SEGURIDAD JURIDICA
DEL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO
SOBRE SU VIABILIDAD EN EL PERÚ

		capacidad psicológica para celebrar actos jurídicos.., En segundo lugar, teniendo en consideración que el retorno del crédito se va a verificar al fallecimiento de los constituyentes, el crédito a otorgar no debe superar el 40 % del valor de tasación., como se estila en otras latitudes.
José Carlos David Fort Cabrera	Si, sin embargo, debería mejorarse algunos aspectos para que sea más atractivo para el sistema financiero. Hasta la fecha no he visto que hayan celebrado una hipoteca inversa. Esperemos que pueda ser una buena opción en estos años.	Al deudor definitivamente solo le afectaría el hecho de saber que, a su fallecimiento, la garantía se va a ejecutar, y si le importa sus herederos, definitivamente no va querer ello. Otro problema podría ser el abuso de la tasa de interés, pero ello puede fluctuar y es de acuerdo a la evaluación que tendría que realizar la entidad acreedora. Al acreedor, solo sería la demora en la recuperación del crédito, el proceso y las articulaciones y defensas que podrían entablar quien se considere con interés para hacerlo
Edgardo Bagate Quispe Villanueva	No, porque es una ley “engaña muchachos”, está plagada de errores y engaños, todo orientado para que las entidades bancarias se	Daré, entre el gran número de fallas, omisiones y malas intenciones de la ley y de su reglamento, solo dos.

	queden con el inmueble finalmente.	<p>a.- La ley y su reglamento prohíben expresamente al constituyente de la hipoteca a contratar respecto del inmueble con terceros, salvo autorización expresa, pero eso resulta un sin sentido, pues por la prioridad registral ya está protegido el banco. Eso constituye un abuso de la ley para inmovilizar el inmueble de tal suerte, que el constituyente vea anuladas sus posibilidades, en la práctica de salvar la hipoteca celebrando negocios con terceros.</p> <p>b.- Dichos contratos de hipoteca inversa, por su naturaleza serán redactados como contrato por adhesión, generando mayores probabilidades de abuso por parte de los bancos.</p>
Omar Amaru Paz Castillo	En general, sí, pero se puede mejorar, posiblemente en el tiempo se hagan mejoras a ajustes, pero la intención es lograr hacer más dinámico el mercado e incluir a un sector como los jubilados para que pueden acceder a liquidez.	Considero que un riesgo para el acreedor financiero, es que el deudor constituyente de la hipoteca inversa, tenga trabajadores, y que al fallecer le demanden y al enfrentarse a una ejecución de la hipoteca, aleguen la preferencia establecida en la Constitución (vía tercería preferente de pago) sobre los derechos labores frente a otro tipo

		de créditos y perjudiquen el cobro o lo hagan imposible lo que si desnaturalizaría la figura de la hipoteca inversa.
--	--	--

Fuente: Cuadro Elaborado por la Autora

Tabla 7: Especialistas en Derecho Bancario y Financiero

ENTREVISTADO	¿ESTA DE ACUERDO CON LA REGULACION DE LA LEY N° 30741 SOBRE HIPOTECA INVERSA? ¿POR QUÉ?	A CRITERIO DE USTED, ¿QUE RIESGOS Y/O PROBLEMÁTICAS PODRIA GENERAR LA HIPOTECA INVERSA AL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO? Y ¿POR QUÉ?
Sixto Guillermo Chávez Avalos	No, no estoy de acuerdo. Los bancos no son agencias inmobiliarias	Una mala evaluación del crédito, sin considerar el flujo de ingresos del deudor, y sí (y con excesiva relevancia) el valor del bien otorgado en garantía.
Marvin Valderrama Escobar	Si. En tanto se pueda crear más formas de productos es mejor para el mercado.	En el deudor, ninguna pues al asegurar mensualmente un pago, con su fallecimiento no tendrá inconveniente. En el acreedor (banco), la existencia de derechos hereditarios y un eterno proceso de ejecución que podría tomar años.

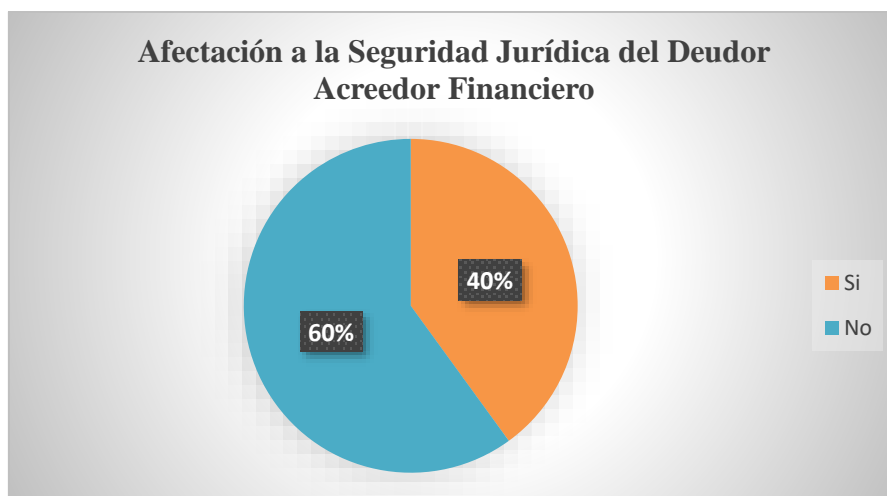
Fuente: Cuadro elaborado por la autora

3.3. RESULTADO N° 03:

OBJETIVO N°03: ANALIZAR EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA EN LA HIPOTECA INVERSA

3.3.1. DE LAS ENTREVISTAS

Ilustración 4: Afectación a la Seguridad jurídica del deudor y acreedor



Fuente: Figura elaborada por la autora.

Tabla 8: Especialistas en derecho civil-Seguridad Jurídica Hipoteca Inversa

ENTREVISTADO	4. ¿CONSIDERA QUE LA LEY N° 30741 PODRÍA AFECTAR A LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO?
Blanca C. Oliver Rengifo de Kobashigawa	Si, podría afectar la seguridad del acreedor financiero, sino se provee de mejores garantías en la ejecución de la misma garantía. El deudor puede verse afectado en la valorización del bien, que genera que se cotice a un precio menor del mercado y la renta sea menor a lo esperado por el adulto mayor.
Santos Eugenio Urtecho Navarro	Más que la ley en sí misma, lo que podría afectar a la seguridad jurídica de los sujetos involucrados en la hipoteca inversa podría ser inadecuadas

	interpretaciones normativas o barreras burocráticas innecesarias en cuando a lo reglamentado, así como aspectos subjetivos que pasarían por factores de desconfianza por parte de los acreedores y de carencia de buena fe por parte de los deudores.
Jorge Aníbal Zegarra Escalante	Considero que no veo alguna afectación a la seguridad jurídica de las partes contratantes, si es que se toman todas las garantías para su suscripción y atendiendo a proteger la autonomía privada de las partes.
José Carlos David Fort Cabrera	No, no percibo alguna afectación a la seguridad jurídica. Es una cuestión de obligaciones y cumplimiento o incumplimiento de las mismas.
Edgardo Bagate Quispe Villanueva	Seguridad del acreedor para nada. Está está excesiva y abusivamente seguro. El perjudicado en el deudor que no tiene mayores opciones para poder liberar su inmueble de la hipoteca.

Fuente: Elaborado por la autora

De las entrevistas realizadas, el 60% de los entrevistados consideran que la seguridad jurídica no se ve afectada, pues la autonomía privada de las partes al momento de suscribir una hipoteca inversa obtiene una mayor relevancia lo que conllevaría al criterio del entrevistado a que no exista una vulneración a la seguridad jurídica. Asimismo, para otro de los entrevistados, considera que no existe una afectación a la seguridad jurídica pues es una cuestión de responsabilidad de ambas partes ya que deberían establecer sus propios criterios en el contrato.

Por otra parte, el tercer entrevistado considera que no hay una afectación para el acreedor, pero si para el deudor ya que la norma no le brindaría mayores opciones para dar por terminado la hipoteca inversa y recuperar su inmueble.

Sin embargo, el 40% de las entrevistas consideran que existe una afectación a la seguridad jurídica generada por la ley de la hipoteca inversa, la primera entrevistada da su punto de vista que, si existe una afectación para ambos (deudor y acreedor), por parte del acreedor existe una afectación en la fase de ejecución de la garantía ya que el plazo que se da es incierto porque culmina con el fallecimiento del titular y desde entonces es ejecutable dicha garantía. En caso del deudor, puede verse afectado al momento de hacer la tasación del bien inmueble, es decir, su valor asignado que servirá de base para otorgar el préstamo y por lo tanto no recibiría la suma de dinero esperada.

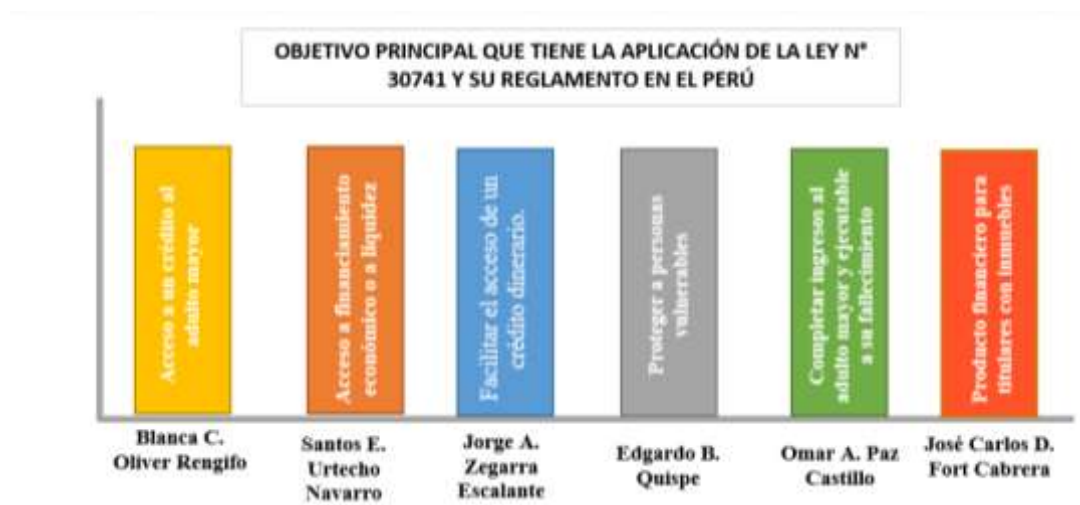
Para el último entrevistado, expresa que la afectación de la seguridad jurídica se dará al momento de interpretar la ley, la cual actualmente presenta vacíos y no es clara en su redacción, por tanto, no resultaría viable los requisitos presentados en la actual normativa.

3.4. RESULTADO N° 04:

OBJETIVO N° 04: ANALIZAR EL CRITERIO DOCTRINARIO CON RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ.

3.4.1. DE LAS ENTREVISTAS

Ilustración 5: Objetivo principal de la Ley N°30741



Fuente: Figura elaborada por la autora.

Tabla 9: Entrevista a Dra. Blanca C. Oliver Rengifo de Kobashigawa

Blanca Cecilia Oliver Rengifo de Kobashigawa Abogada por la Universidad Privada Antenor Orrego, Especialista en Derecho Civil, Derecho Registral y Notarial, Notaria del distrito de Florencia de Mora.	
5. A opinión de usted, ¿Cuál es el objetivo principal que tiene la aplicación de la ley N° 30741 y su Reglamento en el Perú?	<p>Fomentar el acceso al crédito a personas adultas a fin de garantizar su subsistencia con el bien inmueble que forma parte de su patrimonio. El Estado ha querido regular una institución de apoyo a las personas de la tercera edad mediante la afectación de su patrimonio inmobiliario ante los escasos recursos para su subsistencia.</p>
6. ¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú? ¿por qué?	<p>Si porque ya está regulada, sin embargo, no ha tenido el impacto esperado en la comunidad.</p>
7. A opinión de usted. ¿por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	<p>Por los riesgos que debe asumir el acreedor, existen otros productos más eficaces para el acceso al crédito, que generan más rentabilidad para el acreedor.</p> <p>Los adultos muestran temor a acceder a créditos bancarios por desconocer las formas legales o pueden ser vulnerables debido a su necesidad y edad.</p>
8. A opinión de usted. ¿considera que la Ley N° 30741 debería modificarse? ¿por qué?	<p>Fijarse reglas para la valorización o monto de la renta mensual que se otorgará al deudor. Los costos de transacción deben ser asumidos por ambas partes, dada la condición del deudor. NO se ha fijado la edad para acceder a este producto.</p>

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 10: Entrevista a Dr. Santos E. Urtecho Navarro

Santos Eugenio Urtecho Navarro Abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego, Especialista en Derecho Civil, Abogado principal del estudio jurídico “Santos E. Urtecho Benites”, Docente de Derecho Civil de la Universidad Privada del Norte-Sede Trujillo.	
A opinión de usted, ¿Cuál es el objetivo principal que tiene la aplicación de la ley N° 30741 y su Reglamento en el Perú?	Facilitar el acceso a financiamiento económico o a liquidez —principalmente— a un sector de la población que, por lo general, presenta ya restricciones de diversa índole para realizar actividad productiva constante o continuada, pero que, sin embargo, cuenta con un respaldo económico de activo fijo que puede resultar adecuado o suficiente para garantizar el desembolso de una renta periódica.
¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú? ¿Por qué?	Sí es viable. Sin embargo, en la coyuntura actual —2020 y 2021— no se presenta necesariamente el mejor escenario para la consolidación de la hipoteca inversa, puesto que las personas que, potencialmente, podrían constituir el mayor número de beneficiarios de la misma se ven ahora marcadas por un mayor riesgo de afección de su salud y de su vida, y ello acarrea incertidumbre en el mercado y mayor desconfianza en los potenciales acreedores
A opinión de usted. ¿Por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	Principalmente porque la aplicación de la ley se ha visto retrasada por la tardía dación del reglamento, y adicionalmente por el escenario de incertidumbre y de mayor riesgo que en estos últimos meses —2020 y 2021—

	han debilitado a la economía de las personas y a la macroeconomía nacional.
A opinión de usted. ¿Considera que la Ley N° 30741 debería modificarse? ¿Por qué?	No, porque todavía no se ha dado el espacio suficiente o necesario como para evaluar su eficacia, ya que su aplicación se ha visto retrasada por la tardía dación del reglamento, así como por el escenario de incertidumbre y de mayor riesgo que en estos últimos meses –2020 y 2021— han debilitado a la economía de las personas y a la macroeconomía nacional.

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 11: Entrevista a Dr. Jorge A. Zegarra Escalante

Jorge Aníbal Zegarra Escalante Abogado por la Universidad Nacional de Trujillo, Especialista en Derecho Civil, Abogado principal del “Estudio Jurídico Zegarra & Asociados”, Docente de Derecho Reales y Derecho Contractual de la Universidad Privada del Norte-Sede Trujillo.	
A opinión de usted, ¿Cuál es el objetivo principal que tiene la aplicación de la ley N° 30741 y su Reglamento en el Perú?	El objetivo de esta norma jurídica y su reglamento, es facilitar el acceso de un crédito dinerario a los titulares de un determinado bien inmueble, el mismo que se constituye en garantía hipotecaria, cuyo crédito será exigible al fallecimiento de aquellos y que el acreedor hipotecario podrá realizar, si es que los herederos de los constituyentes o titulares del inmueble dado en garantía, deciden no cancelar el crédito otorgado.
¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la	A pesar que la Ley 30741 ya fue reglamentada en el año 2019 siendo un

hipoteca inversa en el Perú? ¿Por qué?	producto financiero, son estas las que deben promover su otorgamiento hacia los usuarios o población.
A opinión de usted. ¿Por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	Recién han pasado ni dos años en que fue reglamentada la Ley 30741, creo que las entidades bancarias y financieras están a la expectativa de lo que puede estar sucediendo en otros países y tomar una decisión sobre nuestra Ley, o en todo caso bajo la óptica de estas entidades quizás necesita la Ley mejorarse o modificarse en ciertos aspectos.
A opinión de usted. ¿Considera que la Ley N° 30741 debería modificarse? ¿Por qué?	Bajo el contexto de la pregunta anterior, creo que, si la no puesta en marcha de este producto financiero por las propias entidades financieras obedece quizás a defectos u omisiones en dichas normas jurídicas, las modificaciones podrían darse, pero con la participación de estas entidades e inclusive por la Superintendencia de Banca y Seguros.

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 12: Entrevista a Dr. Omar A. Paz Castillo

Omar Amaru Paz Castillo	
Abogado por la Universidad César Vallejo de Trujillo, Especialista en Derecho Civil, Abogado del “Estudio Jurídico Tuesta Sedano”, Docente de Derecho Reales de la Universidad César Vallejo – Sede Trujillo.	
A opinión de usted, ¿Cuál es el objetivo principal que tiene la aplicación de la ley N° 30741 y su Reglamento en el Perú?	El objetivo principal, a decir de su propia exposición de motivos, es complementar los ingresos económicos de las personas en edad de jubilación o en estado de

	<p>dependencia, vía crédito, que sería exigible tanto como el bien dado en garantía, ejecutable, al fallecimiento del deudor; teniendo además en cuenta que, la clave para que proceda la hipoteca inversa es el cálculo de la esperanza de vida del deudor y en el valor del inmueble hipotecado.</p>
<p>¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú?</p> <p>¿Por qué?</p>	<p>Creo que sí, tanto las empresas del sistema financiero tienen ventajas de colocación del dinero en un sector que no eran pasibles de crédito justamente por la edad o capacidad de pago, y por lo mismo los deudores acceden a crédito con la ventaja que éste será exigible y ejecutable una vez fallecidos.</p> <p>Puede lograr el complementar los ingresos económicos de las personas en edad de jubilación o en estado de dependencia, y lograr con ello hacer más dinámico el mercado incluyendo a un sector como los jubilados para que pueden acceder a liquidez</p>
<p>A opinión de usted.</p> <p>¿Considera que la Ley N° 30741 debería modificarse?</p> <p>¿Por qué?</p>	<p>Creo que podría modificarse si se comprueban riesgos potenciales para los deudores en cuanto que lo limiten en su capacidad de aprovechar el bien de su propiedad, pero también tener en cuenta que en todo tema de crédito, existe lo que algunos llaman la sacrosanta protección al acreedor, dado que éste otorga el dinero y debe si o si recuperar lo invertido,</p>

	justamente para hacerlo rentable y se puedan bajar las tasas de interés y permitir a más personas en edad avanzada acceder a este tipo de crédito.
--	--

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 13: Entrevista a Dr. Edgardo Bagate Quispe Villanueva

Edgardo Bagate Quispe Villanueva Especialista en Derecho Civil, Docente de Derecho Reales de la Universidad Privada Antenor Orrego (UPAO) – Sede Trujillo.	
A opinión de usted, ¿Cuál es el objetivo principal que tiene la aplicación de la ley N° 30741 y su Reglamento en el Perú?	Supuestamente, esta ley busca proteger a los propietarios de inmuebles particularmente vulnerables en cuanto a su salud o escasos recursos, a poder acceder al crédito, con cargo a que, en caso, no pueda pagar, no pierda la propiedad hasta después de su muerte.
¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú? ¿Por qué?	Desconozco si hay casos o no. En caso de haberlos deben ser contadísimos con los dedos de la mano. No le auguro mucho futuro, lo más probable es que termine por ser inaplicable y se vean obligados a reemplazarlas por otras leyes, como vemos, por ejemplo, en el caso de la garantía mobiliaria, que ya va por 3 leyes al hacerse notorio, su evidente falta de empleo.
A opinión de usted. ¿Por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	No lo sé a ciencia cierta, supongo a que se debe que hay pocos inmuebles con los presupuestos necesarios para que se aplique, o en su defecto, los titulares ya tiene hipotecado su inmueble mediante una

	hipoteca común, en garantía de deudas propicias o de sus hijos.
A opinión de usted. ¿Considera que la Ley N° 30741 debería modificarse? ¿Por qué?	Definitivamente sí, para las razones que son muchas y variadas.

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 14: Entrevista a Dr. José Carlos D. Fort Cabrera

José Carlos David Fort Cabrera Abogado por la Universidad Privada del Norte de Trujillo, Especialista en Derecho Civil. Abogado del Estudio Jurídico Villarán & De la Rosa, Colina, Castillo SAC.	
A opinión de usted, ¿Cuál es el objetivo principal que tiene la aplicación de la ley N° 30741 y su Reglamento en el Perú?	Regular la aplicación de la hipoteca inversa, a fin de que sea ofrecido por el sistema financiero como un producto más de financiamiento para las personas que tienen inmuebles y que cumplen los requisitos para el otorgamiento de la misma.
¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú? ¿Por qué?	Sí, es viable, pero no es atractiva para el sistema financiero, por eso aún no he visto la celebración del mismo, y, por ende, ninguna ejecución.
A opinión de usted. ¿Por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	<p>Como mencionaba, no es atractivo por varios aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sobre el crédito, el tema de la evaluación crediticia debe ser totalmente a discreción de la entidad financiera, analizando la capacidad de pago del futuro deudor. ▪ Respecto a los intereses, debe tenerse presente que este es el negocio de una entidad financiera, y hay limitaciones. ▪ El flujo inmediato de dinero. Esto pues, así como una entidad del sistema financiero

LA LEY N° 30741 Y LA SEGURIDAD JURIDICA
DEL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO
SOBRE SU VIABILIDAD EN EL PERÚ

	<p>entrega rápidamente el dinero que conforma el crédito, también necesita la recuperación rápida del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La adjudicación de inmuebles. Las empresas del sistema financiero no tienen como giro de negocios el quedarse con los inmuebles, sino la obtención de flujo de dinero, en primer término, los intereses, y en caso de incumplimiento de las obligaciones, el pago de los más pronto posible.
<p>A opinión de usted. ¿Considera que la Ley N° 30741 debería modificarse? ¿Por qué?</p>	<p>Toda ley puede mejorarse, así como su reglamento. Debería tenerse en cuenta los aspectos respondidos en la anterior pregunta, y quizás, antes de que se realice alguna modificación, conversar con expertos en sistema financiero, y representantes de entidades que la conforman, y porque no también con representante de los consumidores.</p>

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 15: Entrevista al Dr. Marvin Valderrama Escobar

<p>Marvin Valderrama Escobar</p> <p>Especialista en Derecho Bancario y Financiero. Asesor legal financiero en Abogados & Financieros Valesco.</p>	
<p>1. ¿Considera usted que la Ley N° 30741 y su reglamento al no especificar la edad del titular de crédito podría estar desnaturalizándose la hipoteca inversa? ¿por qué?</p>	<p>No tiene nada que ver. El producto está hecho para complementar los ingresos económicos. Si el banco quiere contratar únicamente con personas de edad, por temas previsionales, será su forma de uso de este tipo de contrato. Lo que no impide contratar con personas de mediana edad.</p>

	Las entidades financieras, siempre buscaran la forma de atenuar el riesgo por la función de intermediación financiera que realizan
2. A opinión de usted. ¿por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	No. Por cuestiones procesales y oposición de herederos.
3. A opinión de usted. ¿La realización de prepagos especificada en el Art. 7 del Reglamento de la Ley N° 30741 sería una limitación para que los Bancos y Aseguradoras ofrezcan la Hipoteca Inversa en el Perú?	No. Los prepagos o pagos anticipados son derechos amparados por la constitución. Toda deuda tiene que tener la posibilidad de pago.
4. ¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú? ¿por qué?	No podría precisar esta pregunta. Pues dependerá del factor de valor de inmueble/ edad del titular/ monto de pago mensual/ número de herederos y mejora de los procesos judiciales

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

Tabla 16: Entrevista al Dr. Sixto G. Chávez Avalos

Sixto Guillermo Chávez Avalos Especialista en Derecho Bancario y Financiero. Docente de Derecho Bancario y Financiero en la Universidad Privada del Norte-Sede Trujillo.	
1. ¿Considera usted que la Ley N° 30741 y su reglamento al no especificar la edad del titular de crédito podría estar desnaturalizándose la hipoteca inversa? ¿por qué?	Si la Ley no lo hace, lo harán las áreas encargadas de medir el riesgo en cada entidad o la SBS al reglamentar (ojalá de mejor manera) estas operaciones. Los bancos no pueden exponerse, regulatoriamente hablando, a realizar colocaciones sin garantía; aunque el hecho de no señalar edades límites podría “abrir”

	para los Bancos, otros mercados, con otros clientes.
2. A opinión de usted. ¿por qué hasta la fecha no se ha ofrecido la figura jurídica de la hipoteca inversa en el Perú?	Porque somete y fuerza a los Bancos, a recuperar deuda con la necesaria realización de un inmueble el cual constituye (además) “la medida” del préstamo otorgado. Asimismo, no estoy de acuerdo con la regulación de la Ley N° 30741, porque los Bancos nos son agencias inmobiliarias.
3. A opinión de usted. ¿La realización de prepagos especificada en el Art. 7 del Reglamento de la Ley N° 30741 sería una limitación para que los Bancos y Aseguradoras ofrezcan la Hipoteca Inversa en el Perú?	Yo creo que no. Pensaría que es más por el hecho de exponerse a una mala evaluación del cliente.
4. ¿Considera que es viable la aplicación de la ley de la hipoteca inversa en el Perú? ¿por qué?	Eso dependería de mediciones objetivas y a futuro. Podemos tener inmuebles en garantía, no obstante, si el crédito está mal otorgado y/o la garantía se ejecuta con problemas, no habrá rentabilidad que justifique la medida.

Fuente: Cuadro elaborado por la autora

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Con el desarrollo de la realidad problemática de la presente investigación, se planteó como objetivo principal señalar cuáles son las deficiencias que se presentarán en la aplicación de la Ley N° 30741 que regula la Hipoteca Inversa en el Perú que determinará una posible modificatoria, para así poder garantizar la seguridad jurídica tanto del deudor como el acreedor financiero con respecto a su viabilidad en la legislación peruana, determinando en el planteamiento de la hipótesis que las deficiencias encontradas que permitirían modificar la Ley de Hipoteca inversa en el Perú, las cuales serían la longevidad del titular o titulares del crédito, la variación en la tasa de interés y el riesgo que las entidades financieras se conviertan en inmobiliarias (riesgo en la fase de ejecución).

4.1. LIMITACIONES

Así mismo, se encontraron ciertas limitaciones para reunir los hallazgos pertinentes en el desarrollo de la investigación como:

- En el caso de las entrevistas a los abogados de Derecho Civil, fue que no se encontraban con disponibilidad para poder responder el cuestionario, asimismo, no obtuve respuesta alguna de los correos que se les envió.
- En el caso de las entrevistas a los abogados de Derecho Bancario y Financiero, es la escasez de abogados en la ciudad de Trujillo, asimismo algunos de ellos no respondieron los correos enviados, ya que talvez se encontraban con mucha carga laboral por lo que no contaban con tiempo para responder el cuestionario.
- Con respecto al análisis doctrinario, considero que no hay muchas investigaciones aun sobre el tema de hipoteca inversa en el Perú, por lo tanto, esto dificultó en el análisis de la investigación.

4.2. DISCUSIÓN

4.2.1. DISCUSIÓN N° 01: DETERMINAR LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEGISLACION NACIONAL Y DERECHO COMPARADO.

Antes de determinar la naturaleza jurídica de la Hipoteca Inversa, analicemos primero la naturaleza de la hipoteca tradicional, por lo tanto, de acuerdo a lo desarrollado en el capítulo de marco teórico los autores Avendaño V. y Avendaño A. resaltan que la hipoteca solo puede garantizar una obligación de dar suma de dinero, pero no una obligación de hacer o no hacer, contradiciendo a lo expresado en el artículo 1097 del Código Civil Peruano: “....*garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero...*”, entendiéndose que puede garantizar tanto las obligaciones de hacer como las de no hacer. Por otro lado, el autor Canelo Rabanal señala que el propósito de la hipoteca es garantizar la estricta observancia y cumplimiento de cualquier obligación, sea propia o proveniente de un tercero.

Atendiendo a estas consideraciones, no concuerdo con lo expresado por los autores Avendaño V. y Avendaño A., ya que conforme al artículo 1099 del Código Civil se dan los requisitos de validez de la hipoteca, enfocándonos en su inciso 2: “Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable”, asimismo, en el artículo 1104: “La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual”, así pues, en mi opinión la naturaleza jurídica de la hipoteca será garantizar cualquier tipo de obligación que se determine en el código civil sea propia o de un tercero sobre un bien inmueble para poder otorgar un crédito al deudor y en caso de incumplimiento de pago sea ejecutable la garantía.

Ahora bien, de acuerdo a lo desarrollado en el instrumento “Análisis Documental” se ha determinado que la posición que adopta la doctrina peruana respecto a la naturaleza de la hipoteca inversa, es un crédito otorgado por una entidad financiera a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

Esta postura es defendida por los autores Concha y Lladó, Castro y Gutiérrez y por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, quienes afirman que la hipoteca inversa o revertida se trata de un crédito que permitirá a las personas obtener liquidez a base de poner su bien inmueble del cual son propietarios en garantía, pero a su vez, especifican que dichas personas solo serán los adultos mayores.

Por lo contrario, los autores Martínez, Hoyo y Tuesta, Cisternas, afirman que la hipoteca inversa es un préstamo más que un crédito, ya que se le entregará al cliente una cantidad fija de dinero, el cual podrá ser entregado en una sola armada o de forma periódica, en el plazo establecido en el contrato y solo será exigible su devolución junto con los intereses generados al fallecer el titular de la deuda.

Por otra parte, los autores Calegari de Grosso, Soriano y Palacios, definen a la hipoteca inversa como un derecho real de garantía que le va a permitir al adulto mayor recibir cada mes un determinado monto de dinero otorgado por una entidad financiera a cambio de poner en garantía un inmueble de su propiedad, hasta su fallecimiento del titular.

Por último, Castellares Aguilar y Solano señalan que la hipoteca inversa es en realidad una pensión hipotecaria, ya que se recibe en plazos determinados un capital que se va a garantizar con un bien inmueble.

En definitiva, todos los autores doctrinarios concuerdan que se trata de un beneficio a los adultos mayores, permitiéndoles convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad de la misma, para solventar sus gastos que no pueden ser cubiertos por su pensión de jubilación. A su vez, se les permite seguir viviendo en el inmueble hasta su fallecimiento, momento donde los herederos del titular o titulares podrán optar por pagar la deuda y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, en ese caso el acreedor financiero ejecutará la garantía.

En cuanto a los resultados de la “Legislación Comparada”, se realizó una búsqueda en las legislaciones internacionales para poder delimitar y revisar el panorama más amplio con respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el derecho comparado, pudiendo así tomar aspectos positivos o negativos de las legislaciones de España, México, Colombia, Estados Unidos y Argentina.

Se debe precisar que, se utilizó la legislación de España, porque fue la base para introducir la Hipoteca Inversa en la legislación peruana, a través de la Ley N° 30741, asimismo, se eligió las legislaciones de México, Colombia, Estados Unidos y Argentina, cuyo contexto servirán para conocer la realidad de la hipoteca inversa.

En la Legislación Española, se introduce la hipoteca inversa mediante la Ley 41/2007, donde se refiere en su capítulo VII como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de la tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación, por parte de la entidad, del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante

la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.

La diferencia notoria que existe con la legislación peruana, es que el sector a quien va dirigido la hipoteca inversa en España es a personas de edad superior o igual a los 65 años o afectadas de dependencia o reconocido grado de discapacidad, es decir, se ha establecido la edad y condición que deben tener tanto el titular o titulares como los beneficiarios designados para gozar del crédito obtenido por hipoteca inversa, a diferencia de la legislación peruana la cual no establece o no determina a quien debería beneficiarse con la hipoteca inversa.

En la legislación mexicana, se introduce la hipoteca inversa apartir de agosto del 2013 en el modificado Código Civil Federal, en su artículo 2939 Ter., requiere que los solicitantes sean mayor o igual a los 60 años, de igual forma, limique que la designación de beneficiarios sea su cónyuge o concubino mayor o igual a los 60 años de la persona quien constituye la hipoteca inversa.

En cambio, la legislación peruana con respecto a la designación de beneficiarios da pase libre al titular del préstamo para que pueda escoger a cualquier persona para ser su beneficiario, sea cual sea su relación o parentesco y de cualquier edad.

En su artículo 2939 quinquies, determina que el contrato de hipoteca inversa debe actualizarse cada dos años para poder estar acorde al valor comercial y así evitar que la tasa de interés supere el valor del inmueble al momento de ejecutarse la garantía real, así también, volver a realizar el cálculo de esperanza de vida del titular o titulares del crédito.

De igual forma, establece que al otorgar el crédito este configure el 70% del valor del inmueble al momento de su tasación, para que cubra las necesidades del cliente con escasos recursos o que se encuentre enfermo. En la legislación peruana, no establece un

porcentaje mínimo para otorgar la suma de dinero a base del valor del inmueble, asimismo, solo determina en su reglamento que se realizará una tasación a cargo de dos peritos valuadores la cual se dará por única vez al momento de otorgar el préstamo al prestatario.

En la legislación Colombiana, mediante el Decreto 1398 del 26 de octubre del 2020, donde se reglamentó la modalidad de renta vitalicia inmobiliaria que busca cumplir la finalidad de la operación conocida como hipoteca inversa, en el sentido que permitirá complementar ingresos a los adultos mayores, así también existe un proyecto de Decreto de Hipoteca Inversa de fecha 02 de junio del 2020 el cual aún no fue aprobado.

Se regulan dos clases de renta vitalicia: a) renta vitalicia inmobiliaria inmediata, es el pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del titular o del último beneficiario; y b) renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida, es un pago único que se realiza al inicio del contrato.

Al igual que la legislación peruana, en el decreto colombiano no existe un límite mínimo de edad para acceder a la renta vitalicia hipotecaria. Pero en el proyecto del Decreto de la Hipoteca Inversa, si establecía como requisito la edad de 65 años que debía tener el solicitante de la hipoteca inversa, asimismo, establecía que los herederos tienen seis (06) meses siguientes desde el fallecimiento del único constituyente o del último de los constituyentes para poder cancelar la deuda.

En ese sentido, la legislación peruana solo establece el tiempo de sesenta (60) días para que los herederos puedan hacer efectivo la cancelación de la garantía y así poder quedarse con el bien inmueble como parte de su herencia.

En mi opinión, el tiempo establecido a los herederos en la legislación peruana es muy corto para poder realizar la cancelación de la deuda teniendo en cuenta que en caso el

deudor no haya dejado testamento, se debe realizar por ley una sucesión intestada, siendo la duración del proceso vía notarial de un (01) mes y quince (15) días calendarios, quedando con quince (15) días máximo para hacer la cancelación y en caso los herederos no tengan liquidez suficiente para realizarlo perderán el bien inmueble a manos de la entidad financiera, quien tendrá que realizar la venta o remate para recuperar la suma de dinero abonada.

En la legislación estadounidense, la hipoteca inversa toma matices especiales como Home Equity Conversion Mortgage y Proprietary Reverse Mortgage, el cual establece que la edad mínima que debe tener el prestatario es igual o superior a 62 años, pero la mayor diferencia con otras legislaciones incluida la peruana, es que regulan que el cliente debe participar en charlas o sesiones de información para su correcto asesoramiento legal antes de contratar con la hipoteca inversa, y continuar haciéndose cargo a la vez del mantenimiento del inmueble, que si esta obligación se da por incumplida llevará a su exigibilidad inmediata de la deuda, es decir, la entidad financiera se apropiara del inmueble hipotecado, en cierto modo garantiza que el cliente tenga un panorama más claro y amplio con respecto a las condiciones del contrato.

En la legislación argentina, la hipoteca inversa no ha sido regulada por su alta inflación en el país, generado que las tasas de intereses varíen cada cierto tiempo y se podría convertir en un riesgo para el acreedor financiero.

Para complementar, según la aplicación del instrumento de “Guía de entrevistas” a los especialistas en derecho civil, **Pregunta 1, (Tabla N° 05)**, para los entrevistados – Santos E. Urtecho Navarro, Jorge A. Zegarra Escalante y José Carlos D. Fort Cabrera- la naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es ser un derecho real, con características especiales para otorgar un crédito, que involucra la afectación de un bien inmueble

propiedad del deudor, dicha garantía será otorgada como una renta periódica. Siendo exigible y ejecutable el crédito cuando se da el fallecimiento del deudor.

Por el contrario, la entrevistada –Blanca C. Oliver Rengifo- determina que la hipoteca inversa será una prestación de suma de dinero que se otorgará al deudor, en un plazo suspendido a su fallecimiento. Con respecto, a la opinión del entrevistado –Edgardo Quispe Villanueva- señala que las características personales de la hipoteca inversa podrían no solo ser adultos mayores, sino también menores de edad, quien pueda constituir una hipoteca sobre el bien inmueble. Discrepo con su opinión, ya que los menores de edad no pueden constituir una hipoteca, solo pueden adquirir bienes inmuebles por medio de sus padres o tutor designado; sería complicado que los bancos puedan otorgarles una hipoteca y menos una hipoteca inversa, que su esencia es recuperar el crédito al fallecimiento del titular, por lo tanto, si se permite que el menor de edad constituya una hipoteca inversa, se podría ver perjudicado el acreedor por la incertidumbre del tiempo de duración de la hipoteca inversa.

En virtud de los resultados, se puede determinar que la naturaleza de la hipoteca inversa es ser un derecho real con características especiales, en cuanto un acreedor financiero otorgue liquidez por medio de un préstamo a una persona de la tercera edad - el cual se entregará en una sola armada o por montos periódicos-, que es garantizado con un inmueble de su propiedad, siendo solo exigible y ejecutable a su fallecimiento y así darle la oportunidad a los herederos a cancelar la deuda incluyendo los intereses generados, caso contrario la entidad financiera adjudicará el bien en garantía y podrá ponerlo en remate para recuperar así el préstamo otorgado.

4.2.2. DISCUSIÓN N° 02: ANALIZAR LA VIABILIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ.

Conforme se ha desarrollado en el instrumento “Análisis Documental”, se ha analizado que deficiencias o riesgos podría generar la aplicación de la Ley N° 30741 -ley que regula la hipoteca inversa-, de acuerdo a lo planteado en la hipótesis los riesgos probables sería: a) longevidad del titular o titulares; b) variación de la tasa de interés; c) riesgo en la fase de ejecución, ante esto, es importante también señalar las ventajas que trae consigo la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú.

De acuerdo, al **Resultado N° 02** hemos revisado los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley para ofrecer la hipoteca inversa, ahora veamos, en su inciso c) indica “*Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.*”, más preciso en su Reglamento de la ley, artículo 5 inc. 5.3, “*la tasación es realizada por al menos dos peritos valuadores, sólo en caso los tasadores no estuviesen inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). Si el tasador es uno registrado ante la Superintendencia, es suficiente solo una tasación para los fines de constitución de hipoteca inversa*”. Resulta ser un poco contradictorio, ya que a mi opinión estoy de acuerdo que en la tasación del inmueble participen dos entes valuadores, para tener una mayor certeza del valor del inmueble al momento que se constituye la hipoteca inversa y otorgar el préstamo, pues a base de esto dependerá mucho la suma de dinero que reciba el deudor. Pero ante esto, en el Reglamento detalla que podría solo ser un tasador siempre que esté registrado ante el REPEV, la cuestión que existe es porque

establece que será suficiente con un solo tasador, si la ley expresamente indica que deben ser dos tasadores valuadores.

En el inciso d), “*Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares*”, es importante este punto, ya que los intereses se calcularan a base de las cantidades que ha recibido el deudor, es decir, si una persona recibió solo el 20% del préstamo hasta su fallecimiento (momento donde es exigible la deuda), la entidad autorizada deberá solo cobrar intereses del 20% percibido y exigir a los herederos que sea devuelto en caso que asuman la deuda. Ante esto, se estaría protegiendo la seguridad del deudor y sus herederos.

Por otro lado, en el inciso f) señala “*Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.*”, conforme está establecido en el Código Civil no existe prohibición alguna para que el titular de un bien inmueble pueda disponer de ello a su manera, ya que le permite tener ingresos extras, salvo que la ley lo permita, en este caso, la Ley N° 30741 no expresa una prohibición, pero si una condición de comunicar o pedir autorización a la entidad acreedora para poder disponer del bien inmueble.

En el inciso g) expone lo siguiente: “*Que, al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.*”, al respecto considero que la norma no es clara, ya que el legislador no ha realizado una correcta redacción, ya que estaría dando preferencia en caso hubiese otras obligaciones antes que la hipoteca inversa ya constituida sobre el bien inmueble, para que aquellos acreedores puedan

enajenar la propiedad antes que sea ejecutable la hipoteca inversa. Este acápite estaría generando un perjuicio a la seguridad jurídica del acreedor financiero hipotecario.

Y por otro lado, el inciso i): *“Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.”*, en el artículo 11 inciso 11.1 del reglamento se establece el plazo de 60 días calendario para que los herederos puedan realizar la cancelación de la deuda, a mi opinión este plazo queda corto, como se explicó anteriormente en la discusión N° 01, en caso el deudor no dejase un testamento se tendría que realizar la sucesión intestada ya sea por vía notarial o judicial. Si los herederos acceden por la vía notarial, el plazo como máximo es de un (01) mes y quince (15) días calendarios, y en caso contrario que tuviesen que hacerlo por vía judicial les demoraría como un (01) año mínimo por la carga laboral que presentan siempre los juzgados. Se tiene en cuenta que en otros países donde se aplica la hipoteca inversa, el plazo estimado es de seis (06) meses o más.

Con respecto a los beneficios que trae consigo la hipoteca inversa, de los resultados obtenidos se pueden destacar los más importantes: 1. Le permite a la persona convertir en liquidez el inmueble de su propiedad; 2. El deudor puede conservar la posesión y propiedad, pudiendo continuar habitándolo hasta su fallecimiento; 3. La contratación de seguros contra todo riesgo; 4. La suma de dinero que recibirá de manera única, periódica o mensual el deudor le permitirá complementar sus ingresos y/o ahorros; 5. El contrato se realizará solo con una entidad del sistema financiero

autorizada brindando seguridad a su formalización; 6. La deuda solo podrá ser exigible al fallecimiento del deudor; 7. La cancelación anticipada parcial o total.

Sin embargo, la hipoteca inversa presenta también algunos posibles riesgos para el deudor y acreedor financiero, tales como: longevidad del titular o titulares del crédito, la variación de la tasa de interés que proporcionará el préstamo, riesgo asociado a la evolución del valor de la vivienda, riesgo en la fase de ejecución, etc.

Por un lado, mediante “Análisis documental” se hallaron riesgos que generaría la aplicación de la hipoteca inversa al deudor, en opinión de los autores Beaumont (2018) y Monti-Díaz y Jiménez (2018), refieren que se debe señalar que el asesor debe ser un profesional especializado y registrado en la Superintendencia de Banca y Seguro (SBS). Esto podría servir de ayuda al deudor, pues si estamos tratando una hipoteca de características especiales, se requiere información especial por parte del asesor, ya que hay que tener en cuenta que pocas son las personas que tienen conocimientos sobre el tema patrimonial derivado de los bienes raíces, lo cual está generando desventajas al decidir correctamente al momento de contratar una hipoteca inversa. Es válido, tomar en cuenta lo que nos dicen los autores, ya que lo primordial sería asesorar de manera correcta al cliente antes que decidan hipotecar su bien inmueble.

Para Quinteros (2018), un riesgo sería la falta de criterios especiales para tener en cuenta al momento de la tasación del inmueble; por lo que, se considera esencial establecer un equilibrio entre la necesidad de cubrir con las expectativas del titular del crédito a recibir un monto justo por hipotecar su inmueble y que las entidades financieras puedan obtener esos beneficios al realizar el desembolso de una determinada suma de dinero junto con los intereses que se generarán en el paso del tiempo.

En cambio, para Quispe y Gutiérrez (2019), consideran un riesgo exigir al deudor contratar un seguro contra todo tipo de daño y asumir los gastos que originará la constitución, liberación y ejecución durante la vigencia del contrato de hipoteca inversa, las cuales resultan excesivamente onerosas. Como se ha venido diciendo, la hipoteca inversa es para personas que ya no cuentan con ingresos económicos que puedan costearles ciertos gastos, y al parecer el legislador no tomó en cuenta ese aspecto, ya que también se le suman los costos de las tasaciones al cliente, por lo tanto, considero que los gastos que genere la constitución de hipoteca inversa deben ser compartidos con la entidad financiera o de lo contrario se corre peligro que las normas sobre hipoteca inversa se queden en nada.

Por otro lado, los autores Montero y Fernández da Costa concuerdan que uno de los riesgos sería la variación de la tasa de interés, es decir, que conforme se vaya entregando el préstamo de forma periódica estos generarían una tasa de interés distinta por cada vez que sea desembolsado, siendo el monto final de la deuda mayor al valor de la vivienda que inicialmente fue tasada. Este riesgo no solo sería al deudor cuando desee hacer la cancelación anticipada de la deuda, sino a los herederos cuando quieran recuperar el inmueble y deban pagar lo adeudado.

Asimismo, se ha tomado como principal riesgo la incertidumbre de calcular la longevidad y esperanza de vida del titular o titulares, porque como se sabe parte de su naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es brindar el crédito a base de una evaluación de la esperanza de vida del titular que tenga más de 65 años de edad. Esta postura es defendida por el autor Aliaga, quien indica que este riesgo sería para el deudor, por el contrario, los autores Casademunt y Orts indican que vendría a ser más un riesgo para el acreedor financiero.

Entonces, nos centramos en Ley N°30741 que regula la hipoteca inversa en el Perú porque el legislador decidió omitir la edad mínima del titular del crédito, permitiendo que cualquier persona, de cualquier edad pueda contratar con una entidad financiera la hipoteca inversa; por lo tanto, al no considerarse específicamente la edad del titular del crédito se corre un peligro de reducir excesivamente el universo de potenciales clientes, puesto que las mismas entidades financieras pondrán sus propios requisitos y límites para brindar esta garantía real.

También, hay tener en cuenta que en el Perú la esperanza de vida de una persona oscila entre los 74 a 98 años, por ejemplo si se brinda hipoteca inversa a una persona de 35 años de edad, la entidad financiera deberá calcular que dentro de 40 años la persona fallecerá, pero que sucede si no es así, si la persona vive más de lo esperado la deuda acumulada puede llegar a sobrepasar el valor de la vivienda, ya que es incierto cuando la entidad financiera podrá hacer ejecutable la garantía real y esto le produciría pérdidas.

Otro riesgo, que se presenta es el riesgo a la evolución del valor de la vivienda quien lo plantean son los autores Casademunt y Fernández da Costa, ya que temen que el valor del inmueble disminuya con el pasar de los años y que al momento de ejecutar la hipoteca inversa sea menor a la deuda que se ha acumulado. Si bien es cierto, puede ocurrir que el inmueble se desvalorice con el pasar del tiempo, ya que el deudor por su edad no le brindaría los cuidados que se necesita al inmueble, pero también es poco probable que suceda, teniendo en cuentas diversos factores que influyen en el valor del bien inmueble como son, por ejemplo: la zona de ubicación, si es un departamento o una casa muy bien construida, etc.

El autor doctrinario Orts señala que puede existir el riesgo al momento de la ejecución de la hipoteca inversa, es decir, hay dos formas para que el acreedor financiero

recupere el préstamo otorgado al deudor, la primera se brinda la opción a los herederos para cancelar la deuda más los intereses y la segunda que el acreedor venda o remate el bien inmueble. Como se sabe, las entidades financieras cuando otorgan un préstamo o crédito esperan que sean devueltos de la misma forma es decir pagando la suma de dinero abonada, pero en el caso de la hipoteca inversa no sucede eso, pues el acreedor tendrá que esperar al fallecimiento del titular del préstamo y solicitar que los herederos se hagan cargo, en caso contrario no puedan los herederos cancelar la deuda por falta de liquidez, el acreedor tendrá que quedarse con el bien inmueble y venderlo o rematarlo, en consecuencia, con el tiempo las entidades financieras se convertirían en inmobiliarias.

De acuerdo, con las entrevistas a los especialistas en Derecho Civil y Derecho Bancario y Financiero en respuesta a la **Pregunta 02**, (Tabla N° 06) correspondiente a la regulación de la Ley N° 30741 en el Perú, los abogados –Blanca Oliver Rengifo, Santos Urtecho Navarro, Jorge Zegarra Escalante, José Carlos David Fort Cabrera, Omar Paz Castillo y Marvin Valderrama Escobar- están de acuerdo con la regulación de la hipoteca inversa en el Perú, porque brinda una mejor calidad de vida a las personas de la tercera edad permitiéndoles complementar sus ingresos económicos, asimismo, opinan que debería mejorarse en algunos aspectos para que sea más atractiva y beneficiosa para ambas partes (deudor y acreedor financiero). En opinión contraria, el especialista civil Edgardo Quispe Villanueva, no está de acuerdo ya que considera que es más beneficiosa para el acreedor financiero y que la ley tiene muchos vacíos siendo perjudicial para el deudor, de igual manera, el especialista en derecho bancario y financiero Sixto Chavez Avalos, considera que no debería regularse la hipoteca inversa ya que las entidades financieras no son inmobiliarias, esta opinión se debe a cuando sea ejecutable la hipoteca

y no pueda el acreedor recuperar lo abonado en cantidades de dinero sino por adquisición de la propiedad.

En respuesta a la **Pregunta 3, (Tabla N° 06)** los especialistas en Derecho Civil entrevistados nombran los siguientes riesgos que generaría la aplicación del hipoteca inversa en el Perú tanto para deudor como al acreedor financiero: a) al momento de la exigibilidad de la deuda y ejecución del bien, como se ha venido explicando el objetivo principal de las entidades financieras es recibir el pago de suma dineraria y no quedarse con los bien inmuebles; b) Deficiente formalización predial, no podría considerarlo un riesgo ya que con el tiempo la entidad pública de Sunarp ha establecido ciertas formalidades para la subsistencia del bien inmueble; c) Formalidad al constituir el contrato, ante esto se recomienda establecer los parámetros para otorgar el préstamo al solicitante, verificando su edad y salud mental del mismo y así también establecer un porcentaje adecuado para otorgar el préstamo a base del valor del inmueble; y d) la Tasa de interés que se generará con el tiempo.

Mientras que los especialistas en derecho bancario y financiero, consideran que los riesgos sería una mala evaluación del crédito, la existencia de derechos hereditarios y un eterno proceso de ejecución que podría tomar años y nunca volver a ver el retorno de su préstamo.

Ante los riesgos pronunciados tanto de la doctrina como de los criterios de los entrevistados, a mi opinión los más resaltantes son los siguientes:

- La incertidumbre de calcular la longevidad del solicitante
- La variación de la tasa de interés al momento de ejecutar la garantía
- Riesgo en la fase de ejecución de la garantía, en caso los herederos no puedan o no deseen hacerse cargo de la deuda.

Como conclusión principal, la Ley N° 30741 resultaría viable, por un lado, porque brindará una mejor calidad de vida a los adultos mayores mejorando sus ingresos, pero a la vez se dificulta su aplicación porque presenta deficiencias en su normativa como: 1) La omisión en la ley y reglamento de la edad mínima que debe tener el solicitante para constituir la hipoteca inversa, generando un riesgo crediticio; 2) Hay requisitos como el derecho preferente sobre otras obligaciones de mayor rango a la hipoteca inversa, perjudicando la seguridad jurídica del acreedor financiero; 3) El plazo que se brinda a los herederos para hacer efectivo el pago de la deuda es corto, teniendo en cuenta que no todas personas dejan un testamento; 4) Las entidades financieras no se sienten augusto de cobrar el préstamo con la enajenación del bien inmueble, ya que no son inmobiliarias.

4.2.3. DISCUSIÓN N° 03: ANALIZAR EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA REFERENTE A LA HIPOTECA INVERSA

De acorde a las definiciones jurídicas encontradas en el marco teórico del presente trabajo (véase **punto 2.2.3. Seguridad Jurídica**), sobre “seguridad jurídica” se ha determinado que esta tiene una amplia relación con protección y confianza sobre las normas del ordenamiento jurídico.

Estas teorías son defendidas por Rincón (2011) y Huanca (2013), quienes señalan que el operador jurídico tiene la expectativa, que el marco legal es y será confiable, pues protege un derecho objetivo dando así una tranquilidad psicológica, que es en lo que consiste estrictamente la seguridad jurídica.

Desde el punto de vista de la conducta de la persona autores como Rubio (2004), Hierro (1989) y Atienza (2001), tienen la postura que la seguridad jurídica es entendida

como la predictibilidad que tendrán las personas de que ante un conflicto no importara el pensamiento de los mismos, si no lo que la norma protege de manera predeterminada.

Las definiciones antes mencionadas guardan relación con la hipótesis del trabajo, pues es fundamental que tanto el acreedor financiero como el deudor, cuenten con la protección y confianza adecuada al momento de querer suscribir el contrato de hipoteca inversa.

Punto importante que mencionan los autores en especial Atienza es sobre la conducta de las personas, que debe de entenderse sobre como actuaran cuando surja un conflicto jurídico, ya que cada una de las partes tendrá una manera de interpretar lo que dictamina una norma, siendo así, se debe de contar con normas que cuenten con claridad y certeza, si sucediera lo contrario se entraría en el campo de la incertidumbre.

Seguridad jurídica debe de entenderse como la confianza que depositan todos los ciudadanos en su sistema jurídico, quienes esperan y desean que el cumplimiento de sus normas sea en base a los principios como mencionaba el autor Hierro (1989), quien además de ello sostiene que esto brinda un equilibrio de igualdad y justicia.

La construcción de las normas tiene que darse en un marco de mucho cuidado, no copiando de otras legislaciones sin tener en cuenta la coyuntura e indeosicracia de cada país, solo de esta forma se tendrá una **estabilidad** del ordenamiento jurídico, que permitirá realmente aplicar una norma, por ser viable y en armonía con el sistema jurídico peruano.

Ahora bien, a opinión de la primera entrevistada -Blanca Oliver Rengifo-, la seguridad jurídica se verá afectada en el caso del deudor al momento de que los peritos valuadores tasan la propiedad, el cual determinará la suma de dinero que se entregará de manera periódica o en una sola armada, pero sucede que el valor de inmueble y el

préstamo a abonar es menos de lo esperado por el deudor. Y en caso de acreedor, al momento de ejecutar la garantía que vendría a darse cuando fallece el titular o titulares, señala que deberían brindarse mejores parámetros en la ley. Asimismo, el entrevistado Santos Urtecho Navarro opina que podría haber malas interpretaciones en la Ley N° 30741 por que aun contiene algunos vacíos dentro de su normativa, que pueden ser confusos y equívocos al momento de aplicarla.

Ante esto, no estoy de acuerdo con la opinión de la primera especialista entrevistada con respecto a la afectación de la seguridad jurídica del deudor debido a la mala tasación ya que conforme lo establece la ley, permite que dos peritos valuadores tasan la propiedad para mayor precisión, podría si, existir una afectación en cuanto a que la ley no especifique o establezca un porcentaje mínimo del valor del inmueble que sea suficiente para complementar los ingresos del deudor.

Por lo contrario, los demás entrevistados -Jorge Zegarra Escalante, Edgardo Quispe Villanueva, José Carlos Fort Cabrera- opinaron que no existiría una afectación a la seguridad jurídica del deudor y acreedor ya que todo dependerá mucho de los criterios que se establezcan en el contrato.

En definitiva, considero que si existiría una afectación a la seguridad jurídica tanto para el deudor como acreedor financiero en la aplicación de la Ley N° 30741. Es así, que para el deudor vendría a darse en el momento del desembolso del préstamo, pues no debe haber retrasos o engaños por parte de la entidad financiera y debe cumplirse de acuerdo lo estipulado en la ley, asimismo, para el acreedor su seguridad jurídica se afectaría al ser incierto la fecha de exigibilidad y ejecución de la garantía, sin saber si los herederos podrán realizar el pago de la deuda, en caso no sucediese, deben tener

certeza que el bien inmueble se encontrará en perfectas condiciones para así poder rematarlo y recuperar su préstamo otorgado durante los años de vida del deudor.

4.2.4. DISCUSIÓN N° 04: ANALIZAR EL CRITERIO DE LOS ABOGADOS DE ÁMBITO CIVIL CON RESPECTO A LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ

De los resultados obtenidos, por medio de la aplicación del instrumento “Guía de Entrevistas”, se ha podido determinar el objetivo principal de la Ley N° 30741 y de su reglamento, el cual es complementar los ingresos económicos de las personas que no reciben o reciben una pensión de jubilación no adecuada para solventar sus gastos, brindándoles un préstamo que se les entregará en una sola armada o de forma mensual, siendo ejecutable al fallecimiento del solicitante o del último beneficiario.

Siguiendo este contexto, los entrevistados consideran que si resultaría viable la implementación de la hipoteca inversa en el Perú, pero aun necesitaría tener algunas mejoras para que sea atractiva en el mercado financiero. Pues considero, que actualmente los adultos mayores están pasando por una situación difícil tanto su riesgo económico como de salud, por lo que les vendría bien la aplicación de la hipoteca inversa para ayudarse a sobrevivir a la crisis ocasionada por la pandemia de Covid-19.

Para los entrevistados en Derecho Bancario y Financiero, opinan que la Ley N° 30741 no ha sido aplicada aún porque someten a los bancos a recuperar una deuda a futuro incierto, y asu vez deben enajenar el bien inmueble puesto en garantía para su venta o remate (extrajudicial). Considerando que las entidades financieras no son agencias inmobiliarias.

Asimismo, el especialista en derecho civil José Carlos David Fort Cabrera menciona que no es atractivo aún la hipoteca inversa por varios aspectos como: Los

intereses que se generen con el tiempo podrían sobrepasar el valor inicial del bien inmueble, aparte del tiempo del préstamo que no se sabe hasta cuando se seguirá desembolsando en el caso que existan beneficiarios, la adjudicación de inmuebles por parte de las entidades financieras, como se ha mencionado en líneas arriba el objeto de las entidades es la obtención de flujo de dinero y no quedarse con los inmuebles.

Por otro lado, correspondiente a una posible desnaturalización de la hipoteca inversa en el Perú al no especificar o limitar la edad mínima del titular del crédito, los especialistas Chávez Avalos y Valderrama Escobar, consideran que consideran que no existe desnaturalización ya que para constituir la hipoteca inversa se requiere un acuerdo de partes, pues los bancos podrán decidir con quienes contratar y así ampliar el mercado con otros clientes.

Otro aspecto que se fue cuestionado por la Asociación Peruana de Empresas de Seguros, es la posibilidad que se le brinda al cliente de realizar prepagos en cualquier momento de la duración del contrato. Desde la perspectiva de los especialistas de derecho bancario y financiero, no consideran un motivo para no aplicarse la hipoteca inversa ya que son derechos amparados por la constitución y el deudor podrá dar por vencimiento anticipado el contrato de hipoteca inversa.

En conclusión, la Ley N° 30741 para que pueda darse su aplicación adecuadamente y sin vulnerar los derechos del deudor y acreedor financiero, debe ser modificada teniendo en cuenta los riesgos potenciales que analizaron en el Resultado N° 02.

4.2 Conclusiones

1. La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa se trata de un derecho real con características especiales, propuesta para el beneficio de personas de la tercera edad, jubiladas, en estado de dependencia o con enfermedades terminales, que tengan la titularidad de un bien inmueble, el cual podrán hipotecarlo y continuar habitándolo, a cambio de un préstamo evaluado por la entidad financiera en base a su esperanza de vida, tasa de interés y valor del inmueble, siendo el desembolso del dinero más propicio en cuotas mensuales hasta el día de su fallecimiento, momento donde el acreedor financiero hará exigible y ejecutable la garantía real.
2. La Ley N° 30741 resultaría viable, por un lado, porque brindará una mejor calidad de vida a los adultos mayores mejorando sus ingresos, pero a la vez se dificulta su aplicación porque presenta deficiencias en su normativa como: 1) La omisión en la ley y reglamento de la edad mínima que debe tener el solicitante para constituir la hipoteca inversa, generando un riesgo crediticio; 2) Hay requisitos como el derecho preferente sobre otras obligaciones de mayor rango a la hipoteca inversa, perjudicando la seguridad jurídica del acreedor financiero; 3) El plazo que se brinda a los herederos para hacer efectivo el pago de la deuda es corto, teniendo en cuenta que no todas personas dejan un testamento; 4) Las entidades financieras no se sienten augusto de cobrar el préstamo con la enajenación del bien inmueble, ya que no son inmobiliarias.
3. Los riesgos principales que se presentarían con la aplicación de la hipoteca inversa en el Perú son las siguientes: la incertidumbre de calcular la esperanza de vida del titular, la variación de la tasa de interés que se generará con el tiempo, el riesgo que las entidades financieras se conviertan en inmobiliarias.

4. La seguridad jurídica que se le debe brindar al deudor corresponde netamente al desembolso periódico del crédito, que no exista retrasos o engaños al momento de suscribir el contrato de hipoteca inversa.
5. La seguridad jurídica que se brinda al acreedor financiero es sobre la subsistencia del bien inmueble, que al momento de ejecutar la hipoteca inversa no tendrá problema alguno, es decir, el inmueble no debe sufrir daños ajenos a desastres naturales, y podrá recuperar la deuda entregada durante años, con la finalidad de rematarlo judicialmente el inmueble.
6. Para que se dé la aplicación de la hipoteca inversa en la legislación peruana por medio de la Ley N° 30741 y su reglamento, es necesario realizarles algunos ajustes y/o modificaciones, y poder garantizar la seguridad jurídica tanto al deudor como acreedor financiero.

4.3.Recomendaciones:

Con la finalidad de brindar una mayor seguridad jurídica al deudor y acreedor financiero. Se recomienda la modificación de la Ley N° 30741, por los siguientes aspectos:

- Delimitar la edad mínima que debe tener el solicitante o solicitantes, de igual forma los beneficiarios. Así como se ha dado en otras legislaciones, para que no se vea afectado el monto del préstamo que será calculado a base de la esperanza de vida del titular o titulares.
- Que, al momento de la ejecución de la garantía, el titular o titulares que tengan otras obligaciones sobre el bien inmueble, se de preferencia al acreedor financiero que constituyó la hipoteca inversa.
- El plazo de los sesenta (60) días para hacer la cancelación de la deuda una vez fallecido el titular sea ampliado y así los herederos tengan tiempo de tener liquidez suficiente para poder recuperar el bien inmueble como herencia, y así las entidades financieras se evitaría correr el riesgo de convertirse en inmobiliarias.

REFERENCIAS

- Álvarez Álvarez, H. (2009). *La hipoteca inversa. Una alternativa económica en tiempos de crisis* (Primera). España: Lex Nova.
- Arias-Schreiber Pezet, M. (2002). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984* (Tercera). Perú: Gaceta Jurídica.
- Arrázola Jaramillo, F. (2014). *El Concepto de Seguridad Jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la Ley como fuente de Derecho*. (32).
- Atienza Rodríguez, M. (2001). *El Sentido del Derecho*. Barcelona: Ariel.
- Avendaño Valdez, J., & Avendaño A., F. (2017). *Derechos reales* (Segunda). Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.
- Becerra Sosa, M. (2011). *Hipoteca sobre bienes futuros*. En W. Gutiérrez & M. Muro. *Código Civil comentado* (Tercera). Lima: Gaceta Jurídica.
- Betzuen Álvarez, A. J. (2016). *Desarrollo de un modelo de calibración de pérdidas por riesgos inherentes a una Hipoteca Inversa. Métrica del Riesgo de Supervivencia*. (Universidad del País Vasco). Universidad del País Vasco, Bilbao. Recuperado de <https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/19082/Betzuen%20Alvarez%20Amaia%20Jone%20Tesis%20Doctoral.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cabrero García, J. (2017). *La hipoteca inversa: El marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica*. UNED, España.
- Cajacuri Jancachagua, P. (2018). *Consideraciones sobre la hipoteca inversa a propósito de su regulación en el Perú. ¿Cumplió la ley con las expectativas?* Recuperado de <https://legis.pe/consideraciones-hipoteca-inversa-regulacion-peru-expectativas/>
- Canelo Rabanal, R. (2012). *Manual de Derecho de Garantías*. Arequipa: Adrus.

Cas. N° 306-97, (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia 3 de abril de 1998).

Arequipa.

Casademunt Cárdenas, M. del C. (2016). *La hipoteca inversa: Instrumento de previsión social*.

Universidad de Barcelona, España.

Castellares Aguilar, R. (2018). *La hipoteca inversa: ¿crédito o renta vitalicia?* (Primera). Lima,

Perú: Gaceta Jurídica.

CASTRO ALFARO, M. P., & GUTIÉRREZ BALTODANO, N. M. (2017). *Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor*. Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Cisternas Araneda, E. (2017). *Hipoteca Revertida: Un producto para la tercera edad*.

Universidad Técnica Federico Santa María, Chile.

Código Civil de Colombia.

Código Civil de la República Argentina.

Código Civil Peruano. (2016). Jurista Editores.

Concha, M., & Lladó, J. (2013). *LA HIPOTECA REVERTIDA: UNA PROPUESTA PARA MEJORAR EL ACCESO A LAS PENSIONES EN EL MERCADO PERUANO*. Recuperado de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/RevistaMoneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf7>

Fernández da Costa, S. (2019). *Hipoteca Inversa: Un Nuevo Producto Financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile* (Universidad de Chile). Universidad de Chile, Santiago de Chile. Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/172918/hipoteca-inversa-nuevo-producto-financiero.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

García Mares, S. (2015). *La Hipoteca Inversa*. Universidad JAUME I DE CASTELLÓN, Castellón de la Plana.

Gómez Picaso, G. (2014, mayo). *Descartan aplicación de hipoteca inversa en Argentina*. Recuperado de <https://www.20minutos.com.mx/noticia/b148869/descartan-aplicacion-de-hipoteca-inversa-en-argentina/>

Gonzales Linares, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial-Derechos Reales*. Lima: Palestra Editores.

Guerra-Vásquez, R. (2019, octubre). *La hipoteca inversa ya tiene luz verde*. Recuperado de <https://www.naiperu.com/articulo/118/La-hipoteca-inversa-ya-tiene-luz-verde#:~:text=Una%20vez%20el%20titular%20de,la%20venta%20de%20la%20vivienda.>

Hernández Canelo, R. (2014). *Derecho Romano. Historia e instituciones*. Lima: Jurista Editores.

Hierro Sánchez-Pescador, L. L. (1989). *Seguridad jurídica y actuación administrativa*. (218-219), 14.

Hoyo, C., & Tuesta, D. (2013). Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario. *Observatorio Económico*. Recuperado de https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/migrados/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf

Huamán Palomino, M. (2019). *Principales características y aspectos registrales de la hipoteca inversa*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

Huanca Quispe, G. A. (2013). *Oponibilidad de derechos reales: Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad*. 25.

Ley 41/2007. (2007, diciembre 7). Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>

LEY N° 30741. (2018, marzo 7). Recuperado de

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>

Mata Portero, E. (2016). *La Hipoteca Inversa: Régimen Jurídico en el ordenamiento Español*. Universidad Zaragoza, España.

Medina Canelo, H. J. (2015). *La Hipoteca Inversa ¿una figura por venir?* 11, 88-101.

Méndez Sánchez-Castillo, J. M. (2017). *Función social de la hipoteca inversa*. Colegio Universitario de Estudios Financieros, Madrid.

Montero, Z. E. (2014). *Estudio de Viabilidad para la Implementación de la Hipoteca Inversa en Mar del Plata 2013/2014* (Universidad Nacional de Mar del Plata). Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. Recuperado de <https://core.ac.uk/download/pdf/159123584.pdf>

Monti Diaz, M. A., & Jimenez Salas, J. A. (2018). *Y llego la hipoteca inversa* (Primero). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Morales Canales, J. (2020). *Hipoteca Inversa: Análisis y Recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú*. Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.

Olivera Aravena, G. A. (2020). *Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741*. Universidad de Piura, Lima, Perú.

Orts Santos, M. J. (2012). *HIPOTECA INVERSA*. UNIVERSIDAD DE SALAMANCA, España.

Pacheco Jimenez, M. N. (2009). *LA HIPOTECA INVERSA: VENTAJAS E INCONVENIENTES PARA LOS CONSUMIDORES*. Recuperado de <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2009/6-2009-3.pdf>

Palacios Castillo, E. (2002). *La Hipoteca*. 4, 55-65.

Quinteros Flores, J. (2018). *Comentarios a la Ley N° 30741: Ley que regula la hipoteca inversa*

(Primera, Vol. 59). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Quispe Villanueva, E. B., & Gutierrez Cerrepe, S. D. (2019). Hipoteca Inversa: Un recorrido accidentado entre la Ley y su Reglamento. *Gaceta Jurídica*.

REGLAMENTO DE LA LEY N° 30741, LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA. , Pub. L.

No. DECRETO SUPREMO N° 202-2018-EF (2018).

[Review of *La Seguridad Jurídica siempre ha existido, lo que pasa es que hoy está de moda. La que si no paso de moda, es la Escritura Pública.*, por USMP]. (2004). Recuperado de https://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario_derecho_notarial/documentos_doctrina/Escritura_Publica_Seguridad_Juridica.pdf

Rincón Salcedo, J. G. (2011). *De la discrecionalidad, la estabilidad jurídica y la eficiencia en la gestión de los recursos humanos. El caso de las fuerzas militares colombianas.* 33-58. Bogota: Pontificia Universidad Javeriana.

Rodríguez-Carreño, A. C. (2018). *Libro Blanco de la Hipoteca Inversa.* España: Óptima Mayores.

Romero Espíritu, M. (2018). *La denominada Hipoteca Inversa en el Perú, a raíz de la promulgación de la Ley N° 30741.* Recuperado de <https://www.enfoquederecho.com/2018/05/07/la-denominada-hipoteca-inversa-en-el-peru-a-raiz-de-la-promulgacion-de-la-ley-n-30741/>

Rosario Chauca, J. L., & Guevara Cubas, M. S. (2018). *Posibilidad de la Hipoteca Inversa en el Marco Constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor* (Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Perú. Recuperado de

http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/1451/TFDyCP_01_24.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Rubio Correa, M. (2006). *El Estado Peruano según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional* (Primera). Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.

Soriano Pacheco, C. M., & Palacios Ramos, F. L. (2016). *HIPOTECA INVERSA COMO UN DERECHO REAL DE GARANTÍA EN FAVOR DE LAS PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS DE EDAD*. UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO, Cusco, Perú.

Taffin, C. (2004). *La hipoteca inversa o vitalicia*. Recuperado de <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1#:~:text=M%C3%A1s%20conocida%20por%20su%20denominaci%C3%B3n,denominarlo%20pr%C3%A9stamo%20o%20Hipoteca%20Vitalicia>.

Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. (2018). Características de la Hipoteca. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, N° 67, 159-174.

Vásquez Ríos, A. (2011). *Derechos Reales de Garantía* (Quinta). Lima, Perú: San Marcos.

ANEXOS

ANEXO N.º 1. GUÍA DE ENTREVISTA Nro. 01.

FORMULARIO DE PREGUNTAS PARA ESPECIALISTA EN DERECHO CIVIL

Nombres y Apellidos:

Institución a la cual pertenece:

Cargo que desempeña:

Fecha:

TEMA: LA LEY N° 30741 - HIPOTECA INVERSA Y LA SEGURIDAD JURIDICA DEL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO SOBRE SU VIABILIDAD EN EL PERU.

- 1. A CRITERIO DE USTED, ¿CUÁL ES LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA?**
- 2. A OPINION DE USTED, ¿CUAL ES EL OBJETIVO PRINCIPAL QUE TIENE LA APLICACIÓN DE LA LEY N° 30741 Y SU REGLAMENTO EN EL PERÚ?**
- 3. ¿ESTA DE ACUERDO CON LA REGULACION DE LA LEY N° 30741 SOBRE HIPOTECA INVERSA? ¿POR QUÉ?**
- 4. A CRITERIO DE USTED, ¿QUE RIESGOS Y/O PROBLEMÁTICAS PODRIA GENERAR LA HIPOTECA INVERSA AL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO? Y ¿POR QUÉ?**
- 5. ¿CONSIDERA QUE LA LEY N° 30741 PODRÍA AFECTAR A LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO?**
- 6. ¿CONSIDERA QUE ES VIABLE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERU? ¿POR QUE?**
- 7. A OPINION DE USTED. ¿POR QUÉ HASTA LA FECHA LOS BANCOS Y ASEGURADORAS NO ESTAN INTERESADOS EN APLICAR LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ?**
- 8. A OPINION DE USTED. ¿CONSIDERA QUE LA LEY N° 30741 DEBERIA MODIFICARSE? ¿POR QUÉ?**

ANEXO N.º 2. GUÍA DE ENTREVISTA Nro. 02.

**FORMULARIO DE PREGUNTAS PARA ESPECIALISTA EN DERECHO BANCARIO Y
FINANCIERO**

Nombres y Apellidos:

Institución a la cual pertenece:

Cargo que desempeña:

Fecha:

TEMA: LA LEY N° 30741 - HIPOTECA INVERSA Y LA SEGURIDAD JURIDICA DEL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO SOBRE SU VIABILIDAD EN EL PERU.

- 1. ¿ESTA DE ACUERDO CON LA REGULACION DE LA LEY N° 30741 SOBRE HIPOTECA INVERSA? ¿POR QUÉ?**
- 2. A CRITERIO DE USTED, ¿QUE RIESGOS Y/O PROBLEMÁTICAS PODRIA GENERAR LA HIPOTECA INVERSA AL DEUDOR Y ACREEDOR FINANCIERO? Y ¿POR QUÉ?**
- 3. ¿CONSIDERA USTED QUE LA LEY N° 30741 Y SU REGLAMENTO AL NO ESPECIFICAR LA EDAD DEL TITULAR DE CREDITO PODRIA ESTAR DESNATURALIZANDOSE LA HIPOTECA INVERSA? ¿POR QUÉ?**
- 4. ¿CONSIDERA QUE ES VIABLE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERU? ¿POR QUE?**
- 5. A OPINION DE USTED. ¿POR QUÉ HASTA LA FECHA LOS BANCOS Y ASEGURADORAS NO ESTAN INTERESADOS EN APLICAR LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ?**
- 6. A OPINION DE USTED, ¿LA REALIZACION DE PREPAGOS ESPECIFICADA EN EL ART. 7 DEL REGLAMENTO DE LA LEY 30741 SERIA UNA LIMITACION PARA QUE LOS BANCOS Y ASEGURADORAS OFREZCAN LA HIPOTECA INVERSA?**